



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, som är föreningens sjuttonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port registrerades av Bolagsverket 2004-01-28.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 2005-06-10 och registrerades 2005-06-21.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-20.

Sammansättningen av föreningens nuvarande styrelse registrerades hos Bolagsverket 2020-06-25.

Föreningen är sedan 2005-05-27 ägare till fastigheten Slupen 6 i Sollentuna kommun.

Budget och ekonomi

Intäkter

Föreningens totala rörelseintäkter uppgick till 2 702 tkr och utgjordes främst av årsavgifter (2 514 tkr) och p-platshyror (176 tkr). Föreningens goda ekonomi medgav att medlemmarna för 7:e året i rad erhöll en avgiftsfri decembermånad, vilket på årsbasis motsvarar 8,3% avgiftssänkning från 701 kr/m²/år till 643 kr/m²/år.

Avskrivningar och kostnader

Avskrivning på föreningens fastighet gjordes med 431 tkr.

Föreningens totala kostnader uppgick till 1 763 tkr, varav drift/underhåll och låneräntor svarade för 1 363 tkr respektive 400 tkr. För de enskilt största driftskostnaderna svarade fjärrvärme (471 tkr) och vatten (126 tkr).

Arvoden till styrelse och förtroenderevisorerna har utgått med 55,4 tkr (exkl. sociala avgifter).

Föreningens fyra fastighetslån, som under året har amorterats med 900 tkr, uppgick vid årets slut till sammanlagt 31 257 tkr. Utslaget på föreningens totala lägenhetsyta motsvarar detta 7 986 kr/m². Fastighetens belåningsgrad (= låneskuld/taxeringsvärde) uppgick vid årets slut till 40,6%.

Under 2021 omsattes ett av lånen till en ny förmånlig ränta på 1,03%, vilket tillsammans med årets amorteringar minskar kommande års ränteutgifter. Vid 2021 års utgång är genomsnittsräntan för de fyra lånen 1,21%. Årets ränteutgifter motsvarar 16% av de erlagda årsavgifterna.

Resultat

Efter avskrivningar visar helårsresultatet ett överskott på 508 tkr, vilket understiger budget med 229 tkr. Denna avvikelse förklaras av den avgiftsfria decembermånad som medlemmarna erhållit. Efter stadgeenlig reservering till underhållsfonden föreslår styrelsen att årets resultat, tillsammans med det balanserade resultatet från 2020, balanseras i ny räkning för att kunna tas i anspråk för amorteringar av fastighetslånen under 2022.

Minskningen av föreningens räntekostnader under de senaste sex åren sammanhänger med främst de låga räntorna i omvärlden, men även med det strategiska beslut som styrelsen tog 2015. Beslutet innebär att när föreningens fyra fastighetslån omsätts ska de bindas om till bästa möjliga ränta i överlappande 5-årsperioder med 1 års inbördes förskjutning. Därtill ska lånen amorteras i så stor utsträckning som omständigheterna medger. Syftet är att skapa långsiktig stabilitet och förutsägbarhet i föreningens ekonomi och därmed göra den mindre känslig för turbulenta svängningar i omvärlden. Styrelsen menar att denna strategi hittills har varit framgångsrik. Räntekostnaderna har kunnat minskas avsevärt genom kombinationen av låga bostadsräntor och mycket ambitiösa amorteringar. Exempelvis uppgick föreningens ränteutgifter 2016 till 920 tkr, vilket innebär att föreningens räntekostnader under de senaste 5 åren minskats med ca 520 tkr. Vid framtida lånebehov inför större underhållsarbeten/investeringar kan dessa amorteringar även fungera som underhållsfond, eftersom nya inteckningar i fastigheten då kan undvikas. Styrelsen avser att under överskådlig framtid hålla fast vid sin nuvarande strategi.

Prognos för 2022 och närmast följande år

De åtgärder i underhållsplanen som ska utföras 2022 ligger inom planerad budget. Föreningens driftskostnader förmodas stiga under året, främst avseende fjärrvärme, el och vatten. Detta kompenseras dock delvis av sänkta räntekostnader, vilka under året beräknas uppgå till ca 380 tkr. Därutöver kommer under hösten 2022 ytterligare ett av fastighetslånen att läggas om till en förmodat lägre ränta.

Enligt Riksbankens nu (jan-22) gällande prognos ligger styrräntan kvar på 0% fram till senare delen av 2024. Den oroväckande stora inflation (4,1%) som uppmättes i dec-21 tillskriver RB de onormalt höga elpriserna, som dock anses vara tillfälliga och tros falla tillbaka under våren -22. Svenska banker är emellertid mer pessimistiska och flera förbereder sig för en första räntehöjning redan under hösten 2022. Samtidigt har USAs centralbank nyligen aviserat tre räntehöjningar under 2022, vilket kan påverka ränteutvecklingen även i Sverige.

Sannolikt kommer därför den svenska styrräntan att höjas inom överskådlig framtid, vilket då även medför höjda bostadsräntor. För Brf Edsbacka Ports del kommer dock varje höjning av bostadsräntan behöva 5 år för att få fullt genomslag i föreningens räntekostnader. Denna fördröjning beror på att föreningens fyra bundna 5-årslån omsätts med 1 års inbördes förskjutning, vilket innebär att föreningen har 5 år på sig att gradvis anpassa sig till varje nytt ränteläge.

Styrelsen är trygg i förvisningen om att Brf Edsbacka Ports ekonomi är fortsatt stark och att föreningen står på stabil grund. Styrelsen hyser därför stor tillförsikt inför de närmast kommande åren och har beslutat att under 2022 sänka årsavgiften med 4%. Därutöver är styrelsens ambition att bibehålla den avgiftsfria december-månaden. Sammantaget innebär dessa två åtgärder en sänkning av årsavgiften för 2022 med 12,3% från 701 kr/m²/år till 615 kr/m²/år.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-17:

Peter de Wahl († febr-22)	ny ordförande väljs vid årsmötet våren 2022	
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör	vald till årsmötet 2023
Tage Nordin	kassör	vald till årsmötet 2022
Susanne Näsman	ledamot	vald till årsmötet 2023
Anne Nordgren	suppleant	vald till årsmötet 2022

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2021-05-17. Arvoden till styrelsemedlemmar 53 400 kr (föregående år 53 400 kr) och förtroendevalda revisorer 1 990 kr (1 990 kr) har utgått med totalt 63,3 tkr (63,3 tkr) inklusive sociala avgifter.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Johan Lindström	förtroenderevisor
Bengt Sjöblom	suppleant för förtroenderevisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Margareta Johannisson (sammankallande), Andreas Näsman och Gunnar Näslund.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Slupen 6 med adresser Hagvägen 2 A-C, Sollentuna.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i 3-6 våningar. Byggnaderna, som uppfördes 2005 av Skanska, innehåller 44 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 914 m² och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	18	18	7	1	44
S:a yta	1 038	1 845	894	137	3 914

Till fastigheten hör ett antal förrådsbyggnader samt 44 parkeringsplatser med motorvärmarruttag, av vilka 16 även har uttag för laddning av el-bilar/el-hybrider.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. Fastighetsförsäkringen innehåller även en för samtliga lägenheter gemensam bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att bostadsrätts-innehavarna inte längre behöver komplettera sina privata hemförsäkringar med individuella bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 77 000 000 kr (föregående år 77 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	52 000	0	52 000
Mark	25 000	0	25 000
Summor	77 000	0	77 000

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2021 har genomförts

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter
- beskärning av träd och buskar
- installation vid p-platserna av ytterligare 2 laddstolpar med 4 ladduttag
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor

Årets investeringar avseende laddstolpar uppgår till ca 40 tkr, efter avdrag för erhållna bidrag med 50%.

Framtida planerat underhåll

Byggnaderna är uppförda 2004–2005, varför mera omfattande underhållsarbeten inte är aktuella under de närmaste åren.

Enligt gällande underhållsplan genomförs under 2022

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter
- högtrycksspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter
- ut- och invändig fönstertvätt i trapphusen
- rengöring av hustak
- rengöring av balkongräcken
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nilssons Fastighetsservice.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Friday Riv Städ och Bygg AB.

Därutöver har föreningens medlemmar själva bidragit till tomtens skötsel genom dels gemensamma städdagar under vår och höst, dels löpande med hjälp av föreningens egen bevattningsutrustning. Gräsyrtorna sköts med hjälp av robotgräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 900 000 kr (föregående år 1 350 000 kr).

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 31 256 718 kr (föregående år 32 156 718 kr).

Uttagna och ställda panter uppgår till 41 307 000 kr. Inga eventalförpliktelser.
 Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag.
 Föreningens hemsida är www.edsbackaport.bostadsraterna.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare, som tidigare inte var medlem i föreningen, har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2021	2020
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	63	63
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	63

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 696 272	2 682 407	2 678 242	2 684 334
Resultat efter finansiella poster	508 013	530 046	608 621	369 645
Balansomslutning	117 770 696	118 156 794	118 976 016	118 820 743
Kassa och bank	375 779	385 101	792 272	296 572
Soliditet	73%	72%	71%	71%
Belåningsgrad	41%	42%	44%	55%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	7 986	8 216	8 561	8 676
Skuldkvot	11,6	12,0	12,4	12,6
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12 *	701	701	701	701
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	120	105	113	114
Resultat exkl. avskrivningar o. underhåll kr/m ²	240	245	271	207

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under åren 2015 - 2021, varför den reella avgiften under dessa sex år var 642 kr/m²/år.
- Årsavgiften har sänkts med 4 % fr o m 2022-01-01

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	1 913 008	813 063	530 046	85 545 617
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		231 000	- 231 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			530 046	- 530 046	
Årets resultat				508 013	508 013
Belopp vid årets utgång	82 289 500	2 144 008	1 112 109	508 013	86 053 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 112 109
Årets resultat	508 013
Summa	1 620 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	231 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 389 122
Summa	1 620 122

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och tillönskar föreningen ett framgångsrikt år 2022.

Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 696 272	2 682 407
Övriga rörelseintäkter		<u>5 942</u>	<u>3 526</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 702 214	2 685 933
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 299 441	- 1 195 938
Personalkostnader	3	- 63 377	- 63 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 431 336</u>	<u>- 427 289</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 794 154	- 1 686 604
<i>Rörelseresultat</i>		908 060	999 329
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 400 047</u>	<u>- 469 283</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 400 047	- 469 283
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		508 013	530 046
Årets resultat		508 013	530 046

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	<u>117 293 359</u>	<u>117 684 225</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 293 359	117 684 225
Summa anläggningstillgångar		117 293 359	117 684 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	11 039	6 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>90 519</u>	<u>80 601</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		101 558	87 468
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>375 779</u>	<u>385 101</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		375 779	385 101
Summa omsättningstillgångar		477 337	472 569
SUMMA TILLGÅNGAR		117 770 696	118 156 794

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>2 144 008</u>	<u>1 913 008</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		84 433 508	84 202 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 112 109	813 063
Årets resultat		<u>508 013</u>	<u>530 046</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 620 122	1 343 109
SUMMA EGET KAPITAL		86 053 630	85 545 617
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	<u>24 547 852</u>	<u>23 692 632</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		24 547 852	23 692 632
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	6 708 866	8 464 086
Leverantörsskulder		26 612	47 620
Skatteskulder	9	5 357	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>428 379</u>	<u>406 839</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 169 214	8 918 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 770 696	118 156 794

Finansieringsanalys

	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	908 060	999 329
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>431 336</u>	<u>427 289</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 339 396	1 426 618
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 400 047	- 469 283
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	939 349	957 335
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 14 090	4 012
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>- 1 749 331</u>	<u>8 014 818</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 1 763 421	8 018 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 824 072	8 976 165
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 40 470</u>	<u>- 19 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 40 470	- 19 250
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 864 542	8 956 915
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>855 220</u>	<u>- 9 364 086</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	855 220	- 9 364 086
Årets kassaflöde	- 9 322	- 407 171
Likvida medel vid årets början	<u>385 101</u>	<u>792 272</u>
Likvida medel vid årets slut	375 779	385 101
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m2 (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m2 totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, vilket för närvarande motsvarar 77 000 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2021 års avsättning 0,3% motsvarande 231 000 kronor. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Laddboxar	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	2 514 028	2 514 028
Energiintäkter	6 569	3 900
Hysesintäkter parkeringsplatser	175 675	164 479
Summa	2 696 272	2 682 407

December månader 2021 och 2020 var avgiftsfria.

Not 2 Övriga externa kostnader	2021	2020
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	52 857	90 217
Hisstillsyn	51 107	48 404
Snöröjning	40 000	37 500
Gårdskostnader	71 729	41 893
Elavgifter	78 891	54 517
Fjärrvärme	471 266	412 879
Vatten	125 937	129 427

Städning	83 942	90 026
Renhållning	42 055	42 451
Löpande reparationer fastigheten	53 948	19 860
Övriga fastighetskostnader	10 068	6 493
Fastighetsavgift	64 196	62 876
Fastighetsförsäkring	53 500	60 314
Bredband	<u>8 924</u>	<u>8 449</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 208 420	1 105 306
<i><u>Förvaltningskostnader</u></i>		
Förvaltningskostnader	60 188	59 612
Revision extern	20 492	20 000
Övriga förvaltningskostnader	6 765	8 471
Bankavgifter	<u>3 576</u>	<u>2 549</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	91 021	90 632
<i>Summa driftskostnader</i>	1 299 441	1 195 938
Summa	1 299 441	1 195 938

Not 3 Personalkostnader	2021	2020
Löner och andra ersättningar för styrelse	53 400	53 400
förtroendevalda revisorer	<u>1 990</u>	<u>1 990</u>
Summa löner och andra ersättningar	55 390	55 390
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 987 (0)	7 987 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 377	63 377

Not 4 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 570 513	123 551 263
Inköp	<u>40 470</u>	<u>19 250</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 610 983	123 570 513
Ingående avskrivningar	- 5 886 288	- 5 458 999
Årets avskrivningar	<u>- 431 336</u>	<u>- 427 289</u>
Utgående avskrivningar	- 6 317 624	- 5 886 288
Redovisat värde	117 293 359	117 684 225
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	52 000 000	52 000 000
Mark	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa	77 000 000	77 000 000

Not 5 Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift 2020	0	- 62 876
Inbetald preliminärskatt 2020	0	64 053
Saldo skattekonto	11 039	5 690
Summa	11 039	6 867

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband per mars	2 231	2 231
Anticimex skadedjursförsäkring per dec (/per mars)	28 707	4 209
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 670	5 620
Upplupet bidrag installation laddstolpar	0	19 250
Gjensidige fastighetsförsäkring per dec	53 911	49 291
Summa	90 519	80 601

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken affärskonto	375 779	385 101
Summa	375 779	385 101

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31	
Stadshypotek	1,53	2023-12-30	5 år	100 000	9 255 072	9 355 072
Nordea Hypotek	1,03	2026-09-16	5 år	200 000	7 564 086	8 214 086
Nordea Hypotek	1,60	2022-09-14	5 år	50 000	6 308 866	6 358 866
Stadshypotek	0,73	2025-09-30	5 år	100 000	8 128 694	8 228 694
Summa			450 000	31 256 718	32 156 718	

varav långfristig del 24 547 852 23 692 632

varav kortfristig del 6 708 866 8 464 086

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	41%	42%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 986	8 216

Not 9 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift 2021	64 196	0
Inbetald preliminärskatt 2021	- 58 839	0
Summa	5 357	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad fastighetskötsel	7 450	0
Sollentuna Energi, el	19 982	11 853
Sollentuna Energi, fjärrvärme	77 749	60 566
Sollentuna Energi, vatten	11 020	11 029
Sollentuna Energi, renhållning	3 557	4 085
Upplupen bankavgift	374	0
Beräknad upplupen räntekostnad	21 176	25 541
Förutbetalda avgifter och hyror	267 071	273 765
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	20 000
Summa	428 379	406 839

Not 11 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000
Summa ställda säkerheter	41 307 000	41 307 000

Sollentuna den / 2022.

.....
Jan-Olof Kellerth, sekreterare

.....
Tage Nordin, kassör

.....
Susanne Näsman, ledamot

.....
Anne Nordgren, i egenskap av suppleant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022.

.....
Mikael Jennel, auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

.....
Johan Lindström, förtroendevald föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Edsbacka Port

Org.nr 769610-4087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Johan Lindström
Internrevisor

Verification

Transaction ID	Byxg_z6Ve5-S1LqSaVgc
Document	Brf Edsbacka port ÅR +RB 2021.pdf
Pages	18
Sent by	Fanny Gustavsson

Signing parties

Jan-Olof Kellerth	janolofkellerth@icloud.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tage Nordin	tage.nordin@itmakt.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Susanne Näsman	susanne.naesman@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anne Nordgren	anne.nordgren44@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mikael Jennel	mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johan Lindström	aland72@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to janolofkellerth@icloud.com

2022-02-24 09:48:04 CET,

Clicked invitation link Jan-Olof Kellerth

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-02-24 10:18:30 CET,IP address: 94.255.133.39

Document signed by Jan-Olof Rudolf Kellerth

Birth date: 17/04/1940,2022-02-24 10:22:20 CET,

E-mail invitation sent to tage.nordin@itmakt.se

2022-02-24 10:22:23 CET,

Clicked invitation link Tage Nordin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-02-24 10:31:44 CET,IP address: 31.208.161.63

Document signed by TAGE OSKAR NORDIN

Birth date: 27/01/1947,2022-02-24 10:32:40 CET,

E-mail invitation sent to susanne.naesman@gmail.com

2022-02-24 10:32:43 CET,

Clicked invitation link Susanne Näsman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-02-24 10:35:39 CET,IP address: 89.255.243.105

Document signed by SUSANNE CECILIA MARIE NÄSMAN

Birth date: 18/12/1970,2022-02-24 10:37:29 CET,

E-mail invitation sent to anne.nordgren44@gmail.com

2022-02-24 10:37:32 CET,

E-mail invitation sent to anne.nordgren44@gmail.com

2022-02-24 14:47:33 CET,

Clicked invitation link Anne Nordgren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-02-24 16:12:23 CET,IP address: 90.129.222.162

Document signed by ANNE NORDGREN

Birth date: 19/02/1962,2022-02-24 16:21:41 CET,

E-mail invitation sent to mikael.jennel@bakertillystockholm.se

2022-02-24 16:21:43 CET,

E-mail invitation sent to mikael.jennel@bakertillystockholm.se

2022-02-25 12:50:32 CET,

Clicked invitation link Mikael Jennel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-02-25 13:38:28 CET,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Claes Mikael Jennel

Birth date: 21/03/1966,2022-02-25 13:39:52 CET,

E-mail invitation sent to aland72@hotmail.com

2022-02-25 13:40:00 CET,

E-mail invitation sent to aland72@hotmail.com

2022-02-28 16:00:00 CET,

Clicked invitation link Johan Lindström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.109 Safari/537.36,2022-03-01 09:36:27 CET,IP address: 79.133.25.76

Document signed by Johan Henrik Lindström

Birth date: 12/10/1972,2022-03-01 09:40:17 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

