



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, som är föreningens fjortonde 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 2017-05-24.

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

Budget och ekonomi

Intäkter

Föreningens totala intäkter uppgick till 2 686,6 tkr, fördelade på årsavgifter (2 514,0 tkr), p-platshyror (170,3 tkr) och ränteintäkter (2,3 tkr). Årsavgifterna understeg budget med 228,5 tkr, vilket beror på att föreningens goda ekonomi medgav en månads avgiftsfrihet för medlemmarna i december 2018 (liksom även 2015, 2016 och 2017).

Avskrivningar och kostnader

Avskrivning på föreningens fastighet gjordes med 419,9 tkr.

Föreningens utgifter uppgick till totalt 1 897,1 tkr, fördelat på drifts-/underhållskostnader (1 192,8 tkr) och låneräntor (704,3 tkr). Driftsbudgeten överskreds i avseende på fjärrvärme, el, vatten, fastighetsförsäkring och snöröjning, men detta kompenseras av att övriga driftskostnader underskred budget. Den enskilt största utgifts-posten utgjordes av fjärrvärme (448,2 tkr).

Vid årsslutet uppgick föreningens fyra fastighetslån till totalt 33,957 mkr, vilket motsvarar 55% belåningsgrad (= fastighetslån dividerat med taxeringsvärdet).

Under 2018 sjönk räntekostnaderna för fastighetslånen med 27,9 tkr. Denna kostnadsminskning var mindre än under tidigare år då flera lån omsattes till sänkta räntor, vilket tillsammans med amorteringar resulterade i avsevärt större sänkningar av räntekostnaden. Förklaringen till detta är att ett lån på drygt 10 Mkr med 3,46% ränta visserligen omsattes 2018 men så sent som 30 december, varför effekten av detta slår igenom först 2019. Detta lån omsattes till en ny 5-årsränta på 1,53% och amorterades dessutom med 600 000 kr, vilket sammantaget medför att räntekostnaden för enbart för detta lån minskar med ca 205 000 kr/år. De övriga tre lånen amorterades med totalt 350 000 kr. Det kan noteras att trots amorteringar om sammanlagt 950 000 kr, så redovisas vid årets slut en kassa på 297 tkr och ett positivt helårsresultat.

Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) uppgick 2018-12-31 till 1,47%. Motsvarande siffror för 2017 och 2016 var 2,03% respektive 2,08%.

Resultat

Före avsättning till reparationsfonden visar helårsresultatet ett överskott på 369,6 tkr. Detta understiger budget med 83,1 tkr, vilket sammanhänger med det inkomstbortfall som följer av medlemmarnas avgiftsfria decembermånad. Inkomstbortfallet kompenseras dock till stor del av att driftskostnaderna blev lägre än budgeterat.

Prognos för 2019 och närmast följande år

Under 2019 kommer föreningens totala räntekostnad att uppgå till ca 495 tkr, vilket är den lägsta siffran hittills i föreningens historia. Som jämförelse kan nämnas att räntekostnaden så sent som 2015 uppgick till 1 074 tkr. Föreningens driftskostnader kan förmodas stiga en del under 2019, främst avseende fjärrvärme, el och vatten. De åtgärder som under året ska utföras enligt underhållsplanen ligger inom planerad budget.

I ett bredare perspektiv kan noteras att världsekonomin länge har befunnit sig i en högkonjunktur, men att tecken nu finns på en begynnande global ekonomisk avmattning med stigande räntor. Till detta kommer inslag av politisk osäkerhet och oförutsägbarhet inom EU, USA, och andra delar världen. Därutöver finns ekonomisk oro kopplad till Brexit, handelskonflikterna mellan USA-Kina och USA-EU, förekomst av tullsanktioner och ifrågasättande av frihandel, mm. Betydande osäkerhet råder därför om den politiska och ekonomiska utvecklingen såväl internationellt som nationellt under de kommande åren.

Styrelsen tog 2015 ett strategiskt beslut gällande de närmast följande 5-10 åren, som innebär att när bindningstiderna för föreningens fyra fastighetslån löper ut skall lånen bindas om till bästa möjliga ränta i överlappande 5-årsperioder utspridda över tiden. Därtill skall lånen amorteras i den omfattning som omständigheterna medger. Syftet var att långsiktigt skapa en ökad 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. Dels har räntekostnaderna kunnat minskas avsevärt genom kombinationen av låga räntor och idoga amorteringar, dels kan vid framtida större underhållsarbeten eller lånebehov dessa amorteringar fungera som "buffertutrymme" inom ramen för befintliga pantbrev, eftersom ytterligare inteckningar i fastigheten då kan undvikas.

Sammanfattningsvis finner styrelsens att föreningens ekonomi är stark och att föreningen står på fast grund inför kommande år. Styrelsen ser därför framtiden an med tillförsikt och har beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2019.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-15:

Stig-Åke Nilsson	ordförande (vald till årsmötet 2020)
Tage Nordin	kassör (vald till årsmötet 2020)
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör (vald till årsmötet 2019)
Susanne Näsman	ledamot (vald till årsmötet 2019)
Heléne Don Lind	suppleant (vald till årsmötet 2019)

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2018-05-15. Arvoden till styrelse 48 400 kr (48 400 kr) och förtroendevalda revisorer 1 990 kr (1 990 kr) avseende år 2018 har utbetalats uppgående till totalt 60 137 kr (59 512 kr) inklusive sociala avgifter.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Johan Lindström	förtroenderevisor
Harald Näslund	suppleant för förtroenderevisor

Valberedning

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



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 st 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 st parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

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 2018 uppgår till 61 600 000 kr (föregående år 61 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	44 000	0	44 000
Mark	17 600	0	17 600
Summor	61 600	0	61 600

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2018 har genomförts

- obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter
- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter (sker årligen).
- ut- och invändig fönstertvätt i trapphusen
- energideklaration
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytor (sker årligen).

Framtida planerat underhåll

Byggnaderna är uppförda 2004-2005, varför mera omfattande underhållsarbeten inte är aktuella under det närmaste året.

Enligt gällande underhållsplan genomförs under 2019

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter (sker årligen)
- rengöring/om målning av husfasaderna
- rengöring av hustak och balkongräcken
- vår- och höststädning av fastighetens tomtytor (sker årligen).

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 och gräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med totalt 950 000 kr (föreg år 850 000 kr).

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 33 956 718 kr (föregående år 34 906 718 kr).

Uttagna och ställda panter 41 307 000 kr. Eventualförpliktelser inga.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är www.edsbackaport.bostadsratterna.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 44 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse 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	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	60	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	60

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 684 334	2 680 872	2 685 965	2 684 682
Resultat efter finansiella poster	369 645	212 988	204 407	99 014
Balansomslutning	118 820 743	119 399 070	120 047 262	120 615 105
Kassa och bank	296 572	453 211	694 601	462 922
Soliditet	71%	70%	70%	69%
Belåningsgrad	55%	57%	58%	65%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	8 676	8 918	9 136	9 331
Skuldkvot	12,6	13,0	13,3	13,6
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12 *	701	701	701	701
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	114	109	112	106
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ²	207	184	157	133

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under åren 2015, 2016, 2017 och 2018, varför den reella avgiften under dessa år var 642 kr/m²/år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	1 447 229	87 588	212 988	84 037 305
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		184 800	- 184 800		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		- 87 980	87 980		
Balanseras i ny räkning			212 988	- 212 988	
Årets resultat				369 645	369 645
Belopp vid årets utgång	82 289 500	1 544 049	203 756	369 645	84 406 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	203 756
Årets resultat	369 645
Summa	573 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	184 800
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 619
Balanseras i ny räkning	409 220
Summa	573 401

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 2019.

Resultaträkning	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 684 334	2 680 872
Övriga rörelseintäkter		<u>2 274</u>	<u>6 707</u>
Summa rörelseintäkter		2 686 608	2 687 579
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 132 616	- 1 262 927
Personalkostnader	3	- 60 137	- 59 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 419 888</u>	<u>- 419 888</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 612 641	- 1 742 327
<i>Rörelseresultat</i>		1 073 967	945 252
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 704 322</u>	<u>- 732 266</u>
Summa finansiella poster		- 704 322	- 732 264
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		369 645	212 988
<i>Årets resultat</i>		369 645	212 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>118 462 865</u>	<u>118 882 753</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		118 462 865	118 882 753
Summa anläggningstillgångar		118 462 865	118 882 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	10 915	13 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>50 391</u>	<u>49 679</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 306	63 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>296 572</u>	<u>453 211</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		296 572	453 211
Summa omsättningstillgångar		357 878	516 317
SUMMA TILLGÅNGAR		118 820 743	119 399 070

DTC

M

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>1 544 049</u>	<u>1 447 229</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		83 833 549	83 736 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 756	87 588
Årets resultat		<u>369 645</u>	<u>212 988</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		573 401	300 576
SUMMA EGET KAPITAL		84 406 950	84 037 305
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>33 506 718</u>	<u>34 456 718</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		33 506 718	34 456 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	450 000	450 000
Leverantörsskulder		5 400	27 937
Skatteskulder	5, 9	0	14 458
Övriga skulder		24 267	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>427 408</u>	<u>412 652</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		907 075	905 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 820 743	119 399 070

GR

MP

Finansieringsanalys

	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 073 967	945 252
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>419 888</u>	<u>419 888</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 493 855	1 365 140
Erhållen ränta och utdelning	0	2
Erlagd ränta	- 704 322	- 732 266
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	789 533	632 876
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 800	- 13 086
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>2 028</u>	<u>- 11 180</u>
Förändring av rörelsekapitalet	3 828	- 24 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	793 361	608 610
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Vinst vid försäljning av fond	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	793 361	608 610
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 950 000</u>	<u>- 850 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 950 000	- 850 000
Årets kassaflöde	- 156 639	- 241 390
Likvida medel vid årets början	<u>453 211</u>	<u>694 601</u>
Likvida medel vid årets slut	296 572	453 211
(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 f n motsvarar 61 600 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2018 års avsättning 0,3% motsvarande 184 800 kronor. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmöbeslut.

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

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	2 514 028	2 514 028
Hysesintäkter parkeringsplatser	170 306	166 844
Summa	2 684 334	2 680 872

December månad 2018 samt december månad 2017 var avgiftsfria.

Not 2 Övriga externa kostnader	2018	2017
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	64 698	83 885
Hisstillsyn	42 852	38 343
Snöröjning	58 663	47 475
Gårdskostnader	4 961	34 833
Elavgifter	61 520	53 708
Fjärrvärme	448 181	428 004
Vatten	100 709	95 360
Städning	83 579	80 424
Renhållning	41 330	52 717
Löpande reparationer fastigheten	0	61 987
Övriga fastighetskostnader	5 466	5 242
Fastighetsavgift	58 828	57 860
Fastighetsförsäkring	<u>52 533</u>	<u>32 209</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 023 320	1 072 047
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	57 408	57 302
Revision extern	20 250	30 625
Övriga förvaltningskostnader	8 109	11 981
Bankavgifter	<u>2 910</u>	<u>2 992</u>
<i>Summa förvaltningkostnader</i>	88 677	102 900
<i>Summa driftskostnader</i>	1 111 997	1 174 947
<i>Underhållskostnader</i>		
VA stamspolning	0	34 525
Gatuarmaturer	0	53 455
Energideklaration	9 994	0
OVK-besiktning	<u>10 625</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	20 619	87 980
Summa	1 132 616	1 262 927
Not 3 Personalkostnader		
2018		
2017		
Löner och andra ersättningar för styrelse	48 400	48 400
förtroendevalda revisorer	1 990	1 990
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	50 390	50 390
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 747 (0)	9 122 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 137	59 512
Not 4 Byggnader och mark		
2018-12-31		
2017-12-31		
Ingående anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Ingående avskrivningar	- 4 613 747	- 4 193 859
Årets avskrivningar	<u>- 419 888</u>	<u>- 419 888</u>
Utgående avskrivningar	- 5 033 635	- 4 613 747
Redovisat värde	118 462 865	118 882 753




Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	44 000 000	44 000 000
Mark	<u>17 600 000</u>	<u>17 600 000</u>
Summa	61 600 000	61 600 000

Not 5 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2017	- 57 860	0
Beräknad fastighetsavgift 2018	- 58 828	0
Inbetald preliminärskatt	119 841	0
Saldo skattekonto	7 762	13 427
Summa	<u>10 915</u>	<u>13 427</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 400	5 290
Anticimex skadedjursförsäkring per mars	4 000	3 857
Gjensidige fastighetsförsäkring per dec	40 991	40 532
Summa	<u>50 391</u>	<u>49 679</u>

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken affärskonto	296 572	453 211
Summa	<u>296 572</u>	<u>453 211</u>

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31	
Stadshypotek	1,53	2023-12-30	5 år	100 000	9 555 072	10 155 072
Nordea Hypotek	1,25	2021-10-15	5 år	200 000	8 614 086	8 814 086
Nordea Hypotek	1,60	2022-09-20	5 år	50 000	6 458 866	6 508 866
Stadshypotek	1,51	2020-09-30	5 år	100 000	9 328 694	9 428 694
Summa				450 000	<u>33 956 718</u>	<u>34 906 718</u>

varav långfristig del 33 506 718 34 456 718

varav kortfristig del 450 000 450 000

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	55%	57%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 676	8 918

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>41 307 000</u>	<u>41 307 000</u>
Summa ställda säkerheter	41 307 000	41 307 000

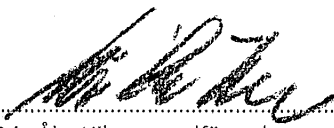
GD

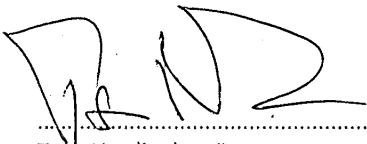
MP

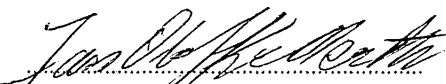
Not 9 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2016	0	55 792
Beslutad inkomstskatt 2016	0	7 733
Beräknad fastighetsavgift 2017	0	57 860
Inbetald preliminärskatt	0	- 106 927
Summa	0	14 458


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Sollentuna Energi, el	14 209	11 524
Sollentuna Energi, fjärrvärme	68 501	64 839
Sollentuna Energi, vatten	8 545	10 990
Sollentuna Energi, renhållning	3 131	13 408
Bankavgift	295	374
Beräknad upplupen kostnad städning	20 000	0
Upplupen räntekostnad	33 274	33 899
Förutbetalda avgifter och hyror	260 453	247 618
Beräknad upplupen kostnad revision	19 000	30 000
Summa	427 408	412 652

Sollentuna den 25/2 2019.


Stig-Åke Nilsson, ordförande


Tage Nordin, kassör

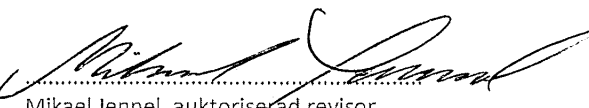

Jan-Olof Kellerth, sekreterare

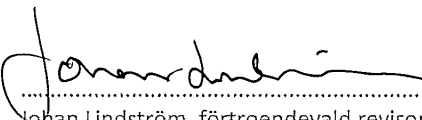

Susanne Näsman, ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/2 2019.

Baker Tilly Stockholm KB


Mikael Jennel, auktoriserad revisor


Johan Lindström, förtroendevald revisor

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 på fel.

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 revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2018 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 revisionssed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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.

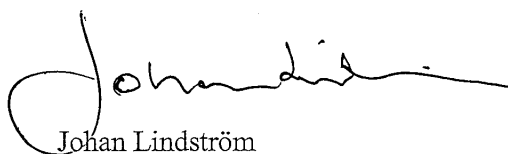
Stockholm den 28 februari 2019



Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB



Johan Lindström

Förtroendevald revisor