



# ÅRSREDOVISNING

## Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, som är föreningens femtonde 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 2020-01-09.

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

### Budget och ekonomi

#### Intäkter

Föreningens totala rörelseintäkter uppgick till 2 709,1 tkr och utgjordes till största delen av årsavgifter (2 514,0 tkr) och p-platshyror (163,3 tkr). Årsavgifterna understeg budget med 228,5 tkr, vilket förklaras av att föreningens goda ekonomi för 5:e året i rad medgav en avgiftsfri decembermånad för medlemmarna. Detta motsvarar en årlig avgiftssänkning på 8,3% ner till 642 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Avskrivningar och kostnader

Avskrivning på föreningens fastighet gjordes med 425,4 tkr.

Föreningens totala utgifter uppgick till 1 897,1 tkr, varav drift/underhåll och låneräntor svarade för 1 180,0 tkr respektive 495,1 tkr. För de enskilt största driftskostnaderna svarade fjärrvärme (442,8 tkr) och vatten (114,4 tkr). De samlade drifts-/underhållskostnaderna underskred budget med ca 150 000 kr, främst på grund av att utgifterna för fastighetsreparationer/-skötsel blev lägre än budgeterat.

Arvoden till styrelse och förtroenderevisorer har utgått med totalt 57 653 kr (inkl. 7 263 kr sociala avgifter).

Vid årets slut uppgick föreningens fyra fastighetslån till totalt 33,506 Mkr, vilket motsvarar 43,5% belåningsgrad (= låneskuld/taxeringsvärde). Utslaget på föreningens lägenhetsyta motsvarar låneskulden 8 561 kr/m<sup>2</sup>.

I december 2018 omsattes ett av lånen till en förmånlig ränta samtidigt som en betydande amortering av lånet genomfördes. Detta medförde att 2019 års räntekostnader i ett slag reducerades med ca 210 tkr ner till 495,1 tkr. Som jämförelse kan nämnas att föreningens ränteutgifter så sent som 2015 uppgick till 1 074 tkr. Sammantaget har 2019 års ränteutgifter varit de hittills lägsta i föreningens historia.

Under 2019 har inget av lånen omsatts, varför inga extra amorteringar har kunnat göras utöver det i lånevillkoren fastställda årliga grundbeloppet 450 000 kr. Genomsnittsräntan (= räntekostnad/låneskuld) för de fyra lånen uppgick 2019-12-31 till 1,48%.

#### Resultat

Efter avskrivningar visar helårsresultatet ett överskott på 608,6 tkr. Det inkomstbortfall på 228,5 tkr, som följde av medlemmarnas avgiftsfria decembermånad, kompenserades till största delen av att driftskostnaderna blev ca 150 000 kr lägre än budgeterat.

Styrelsen föreslår att årets resultat tillsammans med det balanserade resultatet från 2018, efter stadgeenlig reservering till underhållsfonden, balanseras i ny räkning för att kunna tas i anspråk för ytterligare amortering av fastighetslånen under 2020.

## Prognos för 2020 och närmast följande år

Föreningens driftskostnader kan förmodas stiga en del under 2020, 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 indikerar en påbörjad ekonomisk avmattning. Till detta kommer inslag av betydande politisk/ekonomisk osäkerhet och oförutsägbarhet inom EU, USA, och andra delar världen. Detta gäller bl.a. handelskonflikterna mellan USA-Kina och USA-EU, konsekvenserna av Brexit, miljöproblemen, väpnade konflikter både inom och mellan olika länder, mm. Till detta ska läggas den svajiga parlamentariska situationen i Sveriges riksdag med skiftande majoriteter och koalitioner. Sammantaget råder därför osäkerhet om hur den in- och utrikespolitiska utvecklingen kommer att påverka Sveriges ekonomi och bostadsräntor under de kommande åren. Riksbanken höjde nyligen reporäntan från minus- till nollnivå, men med en tilltagande försvagning av konjunkturen menar vissa ekonomer att en återgång till minusränta inte kan uteslutas. Riksbankens nuvarande bedömning är att låga räntor kommer att bestå under flera år framöver.

Styrelsen tog 2015 ett strategiskt beslut gällande de påföljande 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 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 räntor och idoga amorteringar, och vid framtida större underhållsarbeten eller lånebehov kan dessa amorteringar fungera som "buffertutrymme" inom ramen för befintliga pantbrev, eftersom ytterligare in-teckningar i fastigheten då kan undvikas. Styrelsen avser att i rådande osäkra ekonomiska tider hålla fast vid denna strategi.

Sammanfattningsvis finner styrelsens att föreningens ekonomi är fortsatt stark och att föreningen står på fast grund. Styrelsen känner tillförsikt inför de närmast kommande åren och har beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2020.

## Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-15:

Stig-Åke Nilsson	ordförande	vald till årsmötet 2020
Tage Nordin	kassör	vald till årsmötet 2020
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör	vald till årsmötet 2021
Susanne Näsman	ledamot	vald till årsmötet 2021
Anne Nordgren	suppleant	vald till årsmötet 2020

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2019-04-15. Arvoden till styrelsemedlemmar (48 400 kr) och förtroendevalda revisorer (1 990 kr) har utgått med totalt 57,7 tkr 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 (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 m<sup>2</sup> 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.

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

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 77 000 000 kr (föregående år 61 600 000 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 2019 har genomförts

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter (sker årligen).
- ut- och invändig fönstertvätt i trapphusen
- ommålning i trapphusen
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor (sker årligen).

Årets investeringar uppgår till ca 54 tkr avseende laddstolpar. För installationen har bidrag erhållits 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 2020

- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter (sker årligen)
- rengöring av hustak
- rengöring av balkongräcken
- beskärning av träd och buskar
- radonmätning
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor (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 450 000 kr (föregående år 950 000 kr).

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 33 506 718 kr (föregående år 33 956 718 kr).

Uttagna och ställda panter uppgår till 41 307 000 kr. Inga eventalförpliktelser.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

### Upplåtelse och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 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	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	60	60
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63	60

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 678 242	2 684 334	2 680 872	2 685 965
Resultat efter finansiella poster	608 621	369 645	212 988	204 407
Balansomslutning	118 976 016	118 820 743	119 399 070	120 047 262
Kassa och bank	792 272	296 572	453 211	694 601
Soliditet	71%	71%	70%	70%
Belåningsgrad	44%	55%	57%	58%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	8 561	8 676	8 918	9 136
Skuldkvot	12,4	12,6	13,0	13,3
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år per 31/12 *	701	701	701	701
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> , löp. pris	113	114	109	112
Resultat exkl. avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup>	271	207	184	157

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under åren 2016, 2017, 2018 och 2019, varför den reella avgiften under dessa år var 642 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	1 544 049	203 756	369 645	84 406 950
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		184 800	- 184 800		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		- 20 619	20 619		
Balanseras i ny räkning			369 645	- 369 645	
Årets resultat				608 621	608 621
Belopp vid årets utgång	82 289 500	1 708 230	409 220	608 621	85 015 571

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	409 220
Årets resultat	608 621
<hr/> Summa	<hr/> 1 017 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	231 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 26 222
Balanseras i ny räkning	813 063
<hr/> Summa	<hr/> 1 017 841

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 2020.

**Resultaträkning**

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 678 242	2 684 334
Övriga rörelseintäkter		<u>30 842</u>	<u>2 274</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 709 084	2 686 608
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 122 379	- 1 132 616
Personalkostnader	3	- 57 653	- 60 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 425 364</u>	<u>- 419 888</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 605 396	- 1 612 641
<i>Rörelseresultat</i>		1 103 688	1 073 967
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 495 067</u>	<u>- 704 322</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 495 067	- 704 322
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		608 621	369 645
<b>Årets resultat</b>		<b>608 621</b>	<b>369 645</b>

C/10/2

102  
MS

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>118 092 264</u>	<u>118 462 865</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		118 092 264	118 462 865
Summa anläggningstillgångar		118 092 264	118 462 865
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	9 155	10 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>82 325</u>	<u>50 391</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		91 480	61 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>792 272</u>	<u>296 572</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		792 272	296 572
Summa omsättningstillgångar		883 752	357 878
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 976 016</b>	<b>118 820 743</b>

182

182



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>1 708 230</u>	<u>1 544 049</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		83 997 730	83 833 549
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		409 220	203 756
Årets resultat		<u>608 621</u>	<u>369 645</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 017 841	573 401
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 015 571</b>	<b>84 406 950</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>33 056 718</u>	<u>33 506 718</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		33 056 718	33 506 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	450 000	450 000
Leverantörsskulder		12 638	5 400
Övriga skulder		21 783	24 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>419 306</u>	<u>427 408</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		903 727	907 075
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 976 016</b>	<b>118 820 743</b>

*IK*

*TOR  
dlj*

## Finansieringsanalys

	2019	2018
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 103 688	1 073 967
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>425 364</u>	<u>419 888</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 529 052	1 493 855
Erhållen ränta och utdelning	0	0
Erlagd ränta	- 495 067	- 704 322
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 033 985	789 533
<b>Rörelsekapitalets förändring</b>		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 30 174	1 800
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>- 3 348</u>	<u>2 028</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 33 522	3 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 000 463</b>	<b>793 361</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 54 763</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 54 763</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>945 700</b>	<b>793 361</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 450 000</u>	<u>- 950 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 450 000</b>	<b>- 950 000</b>
Årets kassaflöde	495 700	- 156 639
Likvida medel vid årets början	<u>296 572</u>	<u>453 211</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>792 272</b>	<b>296 572</b>
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

102  
MS

## 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 77 000 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2019 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
Laddbox 2019	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 514 028	2 514 028
Energiintäkter	900	0
Hysesintäkter parkeringsplatser	163 314	170 306
<b>Summa</b>	<b>2 678 242</b>	<b>2 684 334</b>

December månader 2019 och 2018 var avgiftsfria.

1682  
MP

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel	39 162	64 698
Hisstillsyn	44 082	42 852
Snöröjning	52 856	58 663
Gårdskostnader	2 013	4 961
Elavgifter	63 574	61 520
Fjärrvärme	442 763	448 181
Vatten	114 426	100 709
Städning	78 210	83 579
Renhållning	31 006	41 330
Löpande reparationer fastigheten	12 873	0
Övriga fastighetskostnader	5 844	5 466
Fastighetsavgift	60 588	58 828
Fastighetsförsäkring	57 155	52 533
Bredband	<u>1 936</u>	<u>0</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 006 488	1 023 320
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	58 778	57 408
Revision extern	21 000	20 250
Övriga förvaltningskostnader	7 041	8 109
Bankavgifter	<u>2 850</u>	<u>2 910</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	89 669	88 677
<i>Summa driftskostnader</i>	1 096 157	1 111 997
<i>Underhållskostnader</i>		
Energideklaration (2018)	0	9 994
OVK-besiktning (2018)	0	10 625
Ommålning i trapphus	<u>26 222</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	26 222	20 619
<b>Summa</b>	<b>1 122 379</b>	<b>1 132 616</b>

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	48 400	48 400
förtroendevalda revisorer	1 990	1 990
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	50 390	50 390
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 263 (0)	9 747 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>57 653</b>	<b>60 137</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	123 496 500	123 496 500
Inköp	<u>54 763</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 551 263	123 496 500
Ingående avskrivningar	- 5 033 635	- 4 613 747
Årets avskrivningar	<u>- 425 364</u>	<u>- 419 888</u>
Utgående avskrivningar	- 5 458 999	- 5 033 635

<b>Redovisat värde</b>	<b>118 092 264</b>	<b>118 462 865</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	52 000 000	44 000 000
Mark	<u>25 000 000</u>	<u>17 600 000</u>
Summa	77 000 000	61 600 000

<b>Not 5 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift 2017	0	- 57 860
Beslutad fastighetsavgift 2018	0	- 58 828
Beräknad fastighetsavgift 2019	- 60 588	0
Inbetald preliminärskatt	64 053	119 841
Saldo skattekonto	5 690	7 762
<b>Summa</b>	<b>9 155</b>	<b>10 915</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband per mars	1 756	0
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 500	5 400
Upplupet bidrag installation laddstolpar	27 381	0
Anticimex skadedjursförsäkring per mars	4 055	4 000
Gjensidige fastighetsförsäkring per dec	43 633	40 991
<b>Summa</b>	<b>82 325</b>	<b>50 391</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	792 272	296 572
<b>Summa</b>	<b>792 272</b>	<b>296 572</b>

#### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31	
Stadshypotek	1,53	2023-12-30	5 år	100 000	9 455 072	9 555 072
Nordea Hypotek	1,25	2021-10-15	5 år	200 000	8 414 086	8 614 086
Nordea Hypotek	1,60	2022-09-20	5 år	50 000	6 408 866	6 458 866
Stadshypotek	1,51	2020-09-30	5 år	100 000	9 228 694	9 328 694
<b>Summa</b>			450 000	<b>33 506 718</b>	<b>33 956 718</b>	
varav långfristig del				33 056 718	33 506 718	
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	44%	55%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 561	8 676

11/12  
M

**Ställda säkerheter****2019-12-31****2018-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut  
Fastighetsinteckningar  
Summa ställda säkerheter

41 307 000

41 307 000

41 307 000

41 307 000

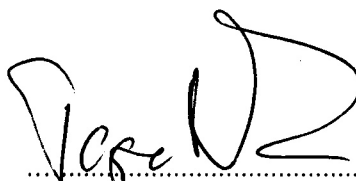
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2019-12-31****2018-12-31**

Diverse omkostnad	263	0
Upplupen bankavgift	298	295
Upplupen kostnad radonmätning	9 167	0
Sollentuna Energi, el	14 266	14 209
Sollentuna Energi, fjärrvärme	63 362	68 501
Sollentuna Energi, vatten	9 632	8 545
Sollentuna Energi, renhållning	3 586	3 131
Beräknad upplupen kostnad städning	0	20 000
Beräknad upplupen räntekostnad	32 648	33 274
Förutbetalda avgifter och hyror	266 084	260 453
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	19 000
<b>Summa</b>	<b>419 306</b>	<b>427 408</b>

Sollentuna den 25/2 2020.



Stig-Åke Nilsson, ordförande



Tage Nordin, kassör



Jan-Olof Kellert, sekreterare

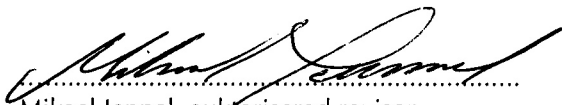


Susanne Näsman, ledamot

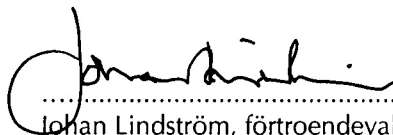
**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2020.

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 2019.

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 2019 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 utfört 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 2019 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 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 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.

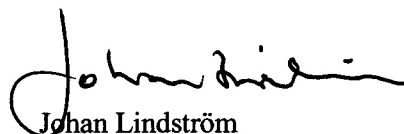
Stockholm den 27 februari 2020



Mikael Jennel

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Stockholm KB



Johan Lindström

Förtroendevald revisor