



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen för Brf Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, som är föreningens åttonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port registrerades av Bolagsverket 2004-01-28. Den ekonomiska planen upprättades 2005-06-10 och registrerades 2005-06-21. Föreningens stadgar upprättades 2009-05-11. Sammansättningen av föreningens nuvarande styrelse registrerades hos Bolagsverket 2008-05-27.

Föreningen äger sedan 2005-05-27 fastigheten Slupen 6 i Sollentuna Kommun.

Antalet medlemmar i föreningen per 2012-12-31 var 61 st.

Översiktlig beskrivning av föreningens budget/ekonomi under 2012 och prognos inför 2013

I den budgetprognos, som styrelsen presenterade vid medlemsmötet 2011-11-14, förutspåddes inför 2012 ökade kostnader för bl a uppvärmning, el och renhållning. Dessutom skulle under 2012 de statliga räntebidragen slutgiltigt avvecklas. Visst fastighetsunderhåll behövde även utföras. Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi och det gynnsamma ränteläget valde dock styrelsen i sitt budgetbeslut 2011-12-05 att begränsa avgiftshöjningen för 2012 till 2,0 %. Budgeten fastställdes av föreningens årsstämma 2012-05-07.

Föreningen har 2012-12-31 fyra fastighetslån om totalt 38 399 457 kr. Ett av lånen har en rörlig (3 mån) ränta, medan tre lån är bundna för varierande perioder, varav två lån omsätts i oktober respektive december 2013. Per 2012-12-31 var genomsnittsräntan på samtliga fyra lån 3,305 %.

Vid mitten av hösten 2012 hade föreningen 1 300 000 kr placerade i ett bankkonto till oförmånlig sparränta. För att uppnå en bättre ränteutväxling utnyttjade styrelsen 500 000 kr av dessa bankmedel till att göra en extra amortering på fastighetslånen. Tillsammans med den tidigare budgeterade amorteringen å 300 000 kr har därför totalt 801 176 kr amorterats under 2012, vilket sammantaget minskar föreningens räntekostnader med ca 30 000 kr/år.

En jämförelse mellan budget och utfall för år 2012 uppvisar god överensstämmelse på intäktssidan. På utgiftssidan har budgeten överskridits, vilket främst beror på ett antal extra-ordinära kostnader kopplade till avloppsrensningar, byte av portkodsystem, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt renoveringar efter vattenskada. Sammantaget uppvisar 2012 ett nollresultat efter avskrivningar å ca 400 tkr.

Föreningens likvida medel uppgår vid årets slut till 611 187 kr.

I styrelsens ekonomiska prognos inför 2013 förutses ökande kostnader gällande främst uppvärmning. Därutöver behöver visst fastighetsunderhåll utföras. Beträffande underhållskostnader har styrelsen fastställt en flerårig underhållsplan, där de framtida underhållskostnaderna kommer att ingå i budgeten för respektive år. Under 2013 kommer bland annat trapphusbelysningen att delvis ersättas med mera energisnål och kostnadseffektiv armatur.

I oktober och december 2013 omsätts två av föreningens bundna lån. Styrelsen kommer noga att följa ränteutvecklingen under året, och kan då överväga en "förtida" bindning av det nuvarande rörliga lånet för i stället under hösten överföra något av de omsatta bundna lånen till nytt rörligt lån. Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi och rådande ränteläge anser styrelsen att 2,0 % höjning av årsavgiften för 2013 är tillräcklig för att hålla föreningens budget i balans. Sammantaget ser föreningens ekonomi fortsatt stark ut och styrelsen ser med tillförsikt fram emot år 2013.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2012-05-07:

Stig-Åke Nilsson	ordförande (vald till årsmötet 2014)
Tage Nordin	kassör (vald till årsmötet 2014)
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör (vald till årsmötet 2013)
Eva Andersson	ledamot (vald till årsmötet 2013)
Kerstin Sjöblom	suppleant (vald till årsmötet 2013)

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten, varav 3 före ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2012. Styrelsearvoden avseende år 2012 om 54 641 kr inklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Arne Engvall	ordinarie revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Björn Gäfvert	förtroenderevisor
Pernille Löfgren	suppleant förtroenderevisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Margareta Johannisson, Britt Noreen (sammanställande) 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 byggföretaget 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 är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Taxeringsvärdet 2012 uppgår till 58 800 000 kr (föregående år 58 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	40 000	0	40 000
Mark	18 800	0	18 800
Summor	58 800	0	58 800

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Fastighetsunderhållet under 2012 har omfattat installation i alla tre husen ett nytt portkods-system som ersättning för det tidigare systemet som inte längre kunde underhållas. Därutöver har samtliga lägenheter genomgått dels lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK), dels avloppsrensning med hjälp av högtrycksspolning för att förebygga ledningsstopp.

Inga investeringar har skett under året.

Vattenskada

Flera av föreningens lägenheter drabbades under vårvintern 2011 av inträngande vatten efter snösmältning och regn, vilket har konstaterats bero på fel i konstruktion/utförande i ovanför liggande terrasser. Skanska har påtagit sig ansvaret för felet och har påbörjat åtgärder som avses lösa problemet under 2013. Föreningen har under 2012 återställt (målning/tapetsering) sju av de åtta drabbade lägenheterna till en kostnad av 82 836 kronor, medan en lägenhet återstår att åtgärda.

Framtida planerat underhåll

Byggnaderna är uppförda under 2005, varför mera omfattande underhållsarbeten inte är aktuella under den närmsta tiden.

Under 2013 planeras följande åtgärder i enlighet med den underhållsplan som styrelsen antagit:

- spireabuske klipps ned
- den kontinuerliga belysningen i trapphusens våningsplan ersätts med armatur styrd av rörelsesensorer
- trapphusens fönster tvättas in- och utvändigt

TW

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 44 st bostadslägenheter uppläts per 2012-12-31 med bostadsrätt.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Ylva Jönsson Vezzoli	313	Bengt Lennbom och Jenny Hindmarsh
Jennie Söderberg o. Fredrik Ullmark	322	Ingegerd Kullberg
Jan-Erik Carlsbo Hansson	324	Andreas Aller
Hamid och Keivan Iravani	334	Brede Uro
Deborah och Per Weimerbo	344	Annika Wahlberg

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.

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 801 176 kr.

Per 2012-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 38 399 457 kr (föreg år 39 200 633 kr).

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

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är www.sbc.se/edsbackaport.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12	687	673	663	660	630
Uppvärmning kr/m ² tot-yta, löp. pris	109	98	114	97	89
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	9 811	10 015	10 162	10 272	10 354
Belåningsgrad	65%	67%	68%	76%	77%
Kassa och bank	611 187	507 134	579 475	334 103	466 270

Årsavgiften höjdes med 2% fr o m januari 2012 samt med 2% fr o m januari 2013.

Omsättning, resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	2 865 190	2 804 936	2 762 839	2 745 732	2 623 588
Årets resultat	213	71 878	110 163	171 790	- 97 433
Resultat efter finansiella poster	14 754	67 264	110 163	176 040	- 97 069
Balansomslutning	122 186 862	122 933 583	123 602 151	123 969 756	124 164 513
Soliditet	68%	67%	67%	67%	66%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	402 947
Årets resultat	213
Balanseras i ny räkning	403 160

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 58 800 kr motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Reserveringen har minskat föreningens fria egna kapital.

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 önskar föreningen ett framgångsrikt år 2013.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	2 865 190	2 804 936
Övriga intäkter		<u>3 270</u>	<u>5 677</u>
Summa rörelseintäkter m m		2 868 460	2 810 613
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	- 1 110 964	- 1 016 381
Underhållskostnader		- 50 250	0
Avskrivningar		<u>- 407 853</u>	<u>- 586 428</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 569 067	- 1 602 809
Rörelseresultat		1 299 393	1 207 804
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och kapitalintäkter		55 298	34
Räntekostnader	3	<u>- 1 339 937</u>	<u>- 1 140 574</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 1 284 639	- 1 140 540
Resultat efter finansiella poster		14 754	67 264
Skatt			
Inkomstskatt		- 14 541	0
Inkomstskatt, ändrad taxering		0	4 614
Årets resultat		213	71 878

X

TU

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	121 176 575	121 576 575
Inventarier	5	<u>0</u>	<u>7 853</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		121 176 575	121 584 428
Summa anläggningstillgångar		121 176 575	121 584 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1 089	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>29 715</u>	<u>28 829</u>
Summa kortfristiga fordringar		30 804	29 021
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	368 296	813 000
Kassa och bank		611 187	507 134
Summa omsättningstillgångar		1 010 287	1 349 155
SUMMA TILLGÅNGAR		122 186 862	122 933 583

TN

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		82 289 500	82 289 500
Reparationsfond		656 473	597 673
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		402 947	389 869
Årets resultat		213	71 878
SUMMA EGET KAPITAL		83 349 133	83 348 920
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>37 997 081</u>	<u>38 899 457</u>
Summa långfristiga skulder		37 997 081	38 899 457
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	402 376	301 176
Leverantörsskulder		17 462	6 250
Skatteskuld	10	18 314	4 092
Övriga kortfristiga skulder		900	11 400
Upplupna kostnader	11	282 420	253 151
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>119 176</u>	<u>109 137</u>
Summa kortfristiga skulder		840 648	685 206
SUMMA SKULDER		38 837 729	39 584 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 186 862	122 933 583
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 307 000	41 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalys

	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 299 393	1 207 804
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>407 853</u>	<u>586 428</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 707 246	1 794 232
Erhållen ränta och utdelning	55 298	0
Erlagd ränta	- 1 339 937	- 1 140 540
Betald skatt	<u>- 14 541</u>	<u>4 614</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	408 066	658 306
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 1 783	- 14 753
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>155 442</u>	<u>60 264</u>
Förändring av rörelsekapitalet	153 659	45 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	561 725	703 817
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kapitalbehov	561 725	703 817
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 902 376</u>	<u>- 776 158</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 902 376	- 776 158
Årets kassaflöde	- 340 651	- 72 341
Likvida medel vid årets början	<u>1 320 134</u>	<u>1 392 475</u>
Likvida medel vid årets slut	979 483	1 320 134
(varav placeringar)	(368 296)	(813 000)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

TN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges i not.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Reparationsfond

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 58 800 kr motsvarande 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Reserveringen har minskat föreningens fria egna kapital. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar

Byggnader skrivs av efter amorteringsplan för föreningens lån.

Inventarier skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas: 20%.

Not 1 Nettoomsättning	2012	2011
Årsavgifter	2 688 888	2 632 986
Hysesintäkter parkering	176 302	171 950
Summa	2 865 190	2 804 936

Not 2 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel	- 44 909	- 56 375
Hisstillsyn	- 33 585	- 33 420
Snöröjning	- 21 205	- 10 188
Gårdskostnader	- 20 611	- 19 522
Elavgifter	- 66 297	- 76 667
Fjärrvärme	- 427 903	- 383 098
Vatten	- 68 845	- 69 622
Städning	- 72 528	- 64 191
Renhållning	- 38 601	- 50 326
Löpande reparationer fastigheten	- 37 981	- 35 222
Kostnader vattenskada	- 82 836	0
Övriga fastighetskostnader	- 8 314	- 7 871
Fastighetsavgift	- 30 030	- 28 644
Fastighetsförsäkring	- 20 498	- 19 430
Förvaltningskostnader	- 57 137	- 53 099
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 54 641	- 48 522
Revision	- 18 375	- 24 813
Övriga förvaltningskostnader	- 2 940	- 30 583
Bankkostnader	- 3 728	- 4 788
Summa	- 1 110 964	- 1 016 381

Not 3 Räntekostnader	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	1 339 809	1 210 032
Övriga räntekostnader	128	18
Erhållet räntebidrag	0	- 69 476
Summa	1 339 937	1 140 574

7

7

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	83 977 620	123 496 500
Årets inköp (/omföring markvärde)	<u>0</u>	<u>- 39 518 880</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader	83 977 620	83 977 620
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 919 925	- 1 344 943
Årets avskrivningar	<u>- 400 000</u>	<u>- 574 982</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 319 925	- 1 919 925
Utg. planenligt restvärde byggnader (/och mark)	81 657 695	82 057 695
Ingående anskaffningsvärde mark	39 518 880	0
Omföring till byggnadsvärde	<u>0</u>	<u>39 518 880</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnad	39 518 880	39 518 880
Utg planenligt restvärde byggnader och mark	121 176 575	121 576 575
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	40 000 000	40 000 000
Mark	<u>18 800 000</u>	<u>18 800 000</u>
Summa	58 800 000	58 800 000

Not 5 Inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 878	58 878
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	58 878	58 878
Ing ackumulerade avskrivningar	- 51 025	- 39 579
Årets avskrivning anskaffningar 2006	0	- 988
Årets avskrivning anskaffningar 2007	<u>- 7 853</u>	<u>- 10 458</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 58 878	- 51 025
Utgående planenligt bokfört restvärde	0	7 853

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Telia per feb	578	530
NKG Bygg & Fastighet, fast. skötsel per dec	6 250	6 250
Beräknat upplupet räntebidrag	0	7 273
Nordeuropa Försäkring, per dec (/september)	22 887	14 776
Summa	29 715	28 829

Not 7 Kortfristiga placeringar	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Likviditetsinvest, nom. värde	368 296	313 000
antal andelar	2592,2785	2 230,4029
(Värde per bokslutsdag)	(397 046)	(334 476)
Nordea Likviditetsinvest, nom. värde	0	500 000
antal andelar	0	3 634,7009
(Värde per bokslutsdag)	(0)	(545 068)
Summa	368 296	813 000

Not 8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	82 289 500	597 673	389 869	71 878	83 348 920
Disp av föreg års resultat			71 878	- 71 878	
Förändring under året		58 800	- 58 800		
Årets resultat				213	213
Belopp vid årets utgång	82 289 500	656 473	402 947	213	83 349 133

Specifikation transaktioner reparationsfond

Ingående saldo 2012-01-01	597 673
<u>Tillfört</u>	
Stadgeenlig reservering 0,1% av taxeringsvärde	58 800
<u>Använt</u>	0
Utgående saldo 2012-12-31	656 473

Not 9 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2012-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2012-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek			3,68	2013-12-30	10 780 018	99 976	10 680 042	99 976
Nordea Hyp			3,10	2013-10-16	10 120 555	101 200	10 019 355	202 400
Nordea Hyp			Rörlig		8 308 866	550 000	7 758 866	50 000
Stadshypotek			3,48	2015-09-30	9 991 194	50 000	9 941 194	50 000
Summor					39 200 633	801 176	38 399 457	402 376
						Förfaller inom 1 år	402 376	
						Förfaller inom 2 till 5 år	0	
						Förfaller efter 5 år	<u>37 997 081</u>	
						Summa	38 399 457	

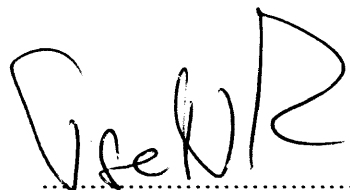
Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Ställda panter: 41 307 000 kr.

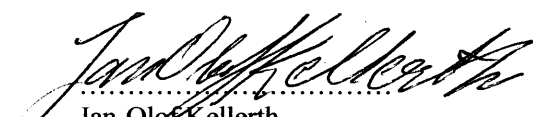
Not 10 Skatteskuld	2012-12-31	2011-12-31
Beräknad fastighetsavgift	30 030	28 644
Beräknad inkomstskatt	14 541	0
Inbetald prelininärskatt	- 26 257	- 24 552
Summa	18 314	4 092


Not 11 Upplupna kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Sollentuna Energi, el	11 004	11 235
Sollentuna Energi, fjärrvärme	66 971	49 260
Sollentuna Energi, vatten	11 517	8 025
Beräknat upplupet renhållning	8 409	12 500
Friday, ber. upplupet städning	4 200	4 000
Bankavgift	319	313
Beräknade upplupna styrelsearvoden	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	7 537
Beräknad upplupen räntekostnad	162 000	142 781
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 500
Summa	282 420	253 151

Sollentuna den 11/13 2013.


.....
Stig-Åke Nilsson



.....
Tage Nordin



.....
Jan-Olof Kellerth


.....
Eva Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/3 2013.


.....
Arne Engvall
Auktoriserad revisor


.....
Björn Gäfvert

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET
	2013	2012	2012	2011	2011
Intäkter					
Årsavgifter	2742,6	2688,9	2688,8	2633,0	2633,0
Hysesintäkter parkering	171,5	176,3	181,1	172,0	177,4
Övriga intäkter	0	3,3	0	5,6	0
S:a intäkter	2914,1	2868,5	2869,9	2810,6	2810,4
Driftskostnader					
Fastighetsskötsel	-50,0	-44,9	-50,0	-56,4	-50,0
Hisstillsyn	-35,0	-33,6	-35,0	-33,4	-32,0
Snöröjning	-40,0	-21,2	-40,0	-10,2	-36,6
Gårdskostnader	-25,0	-20,6	-25,0	-19,5	-25,0
Elavgifter	-80,0	-66,3	-90,0	-76,7	-90,0
Fjärrvärme	-420,0	-427,9	-420,0	-383,1	-450,0
Vatten	-70,0	-68,9	-80,0	-69,6	-80,0
Städning	-75,0	-72,5	-65,0	-64,2	-65,0
Renhållning	-40,0	-38,6	-50,0	-50,3	-40,0
Löpande reparationer fastighet	-130,0	-120,8	-130,0	-35,2	-130,0
Övr fastighetskostnader	-10,0	-8,3	-5,0	-7,9	-5,1
Fastighetsavgift	-26,6	-30,0	-30,0	-28,6	-28,6
Försäkring	-23,0	-20,5	-21,0	-19,4	-20,0
Förvaltning	-57,0	-57,1	-57,0	-53,1	-57,4
Styrelsearvoden inkl sociala	-53,0	-54,6	-53,0	-48,5	-53,0
Revision	-18,0	-18,4	-18,0	-24,8	-18,0
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-3,0	-15,0	-30,6	-13,2
Bankkostnader	-5,0	-3,7	-5,0	-4,8	-5,0
S:a driftskostnader	-1172,6	-1110,9	-1189,0	-1016,3	-1198,9
Resultat efter driftskostnader	1741,5	1757,6	1680,9	1794,3	1611,5
Underhållskostnader	-105,0	-50,3	0	0	0
Resultat efter underhållskostnad	1636,5	1707,3	1680,9	1794,3	1611,5
Ränte- o kapitalintäkter	17,0	55,2	46,0	69,5	85,9
Räntekostnader	-1353,1	-1339,9	-1385,2	-1210,1	-1200,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-1336,1	-1284,7	-1339,2	-1140,6	-1114,1
Inkomstskatt	0	-14,5	0	4,6	0
Resultat efter fin. poster o skatt	300,4	408,1	341,7	658,3	497,4
Avskrivningar	-402,4	-407,9	-311,6	-586,4	-186,8
Årets resultat	-102,0	0,2	30,1	71,9	310,6

TN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port,
org. nr 769610-4087

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 mars 2013

Arne Engvall
Auktoriserad revisor

Björn Gäfvert
Revisor