



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Brf Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, som är föreningens nionde 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 2013-08-19.

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

Antalet medlemmar i föreningen per 2013-12-31 var 59 st.

Översiktlig beskrivning av föreningens budget/ekonomi under 2013 och prognos inför 2014

En jämförelse mellan budget och utfall för år 2013 uppvisar mycket god överensstämmelse på intäktssidan.

På utgiftssidan utgjorde låneräntor (1 281 000 kronor) och fjärrvärme (431 000 kronor) de enskilt största posterna och svarade tillsammans för 70% av de totala kostnaderna. Budgeten för fastighetsdrift underskreds med ca 235 000 kronor, främst beroende på att utgifterna för fastighetsskötsel, reparationer, el, underhåll och snöröjning blev lägre än förväntat. Därutöver blev räntekostnaden för fastighetslånen ca 70 000 kr lägre än budgeterat beroende på dels att två bundna lån omsattes till lägre ränta än tidigare, dels att den rörliga räntan på föreningens obundna lån sjönk under året.

Dessa positiva faktorer medförde att skillnaden mellan årets intäkter och kostnader slutade i ett överskott på 592 500 kronor. Att årets slutresultat trots detta uppvisar ett underskott på 21 800 kronor är en redovisningsteknisk konsekvens av att föreningens goda ekonomi möjliggjort amortering av fastighetslånen med 614 300 kronor.

Föreningens likvida medel (kassa + kortfristiga placeringar) uppgick vid årets slut till ca 826 000 kronor kr.

Genomsnittsräntan (= sammanlagda räntekostnader / total låneskuld) för föreningens fyra fastighetslån var 3,15% per 2013-12-31.

Under 2014 förutser styrelsen inga stora kostnadsökningar. Såväl inflation som prisutveckling bedöms bli av begränsad omfattning, och tre av föreningens fyra fastighetslån ligger låsta på en gynnsam räntenivå. Beträffande föreningens fjärde obundna lån kommer högst sannolikt Riksbankens styrränta och den rörliga bostadsräntan att fortsatt ligga kvar på en låg nivå under 2014. Det underhåll som ska utföras enligt underhållsplanen innebär inte heller några stora utgiftsökningar.

Mot ovan bakgrund och med anledning av föreningens stabila ekonomi ser styrelsen fram mot det kommande året med tillförsikt och har beslutat att ingen avgiftshöjning kommer att ske under 2014.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2013-05-06:

Stig-Åke Nilsson	ordförande (vald till årsmötet 2014)
Tage Nordin	kassör (vald till årsmötet 2014)
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör (vald till årsmötet 2015)
Kerstin Sjöblom	ledamot (vald till årsmötet 2015)
Kirsi Aasa	suppleant (vald till årsmötet 2014)

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2013. Styrelsearvoden avseende år 2013 om 58 391 kr inklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Arne Engvall	ordinarie revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Pernille Löfgren	förtroenderevisor
Johan Lindström	suppleant förtroenderevisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Britt Noreen (sammankallande), Gunnar Näslund och Margareta Johannisson.

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 2013 uppgår till 56 600 000 kr (föregående år 58 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 000	0	43 000
Mark	13 600	0	13 600
Summor	56 600	0	56 600



Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2013 har

- trapphusens konventionella belysning bytts mot strömsnålare armatur som styrs av rörelsesensorer
- samtliga planterade spireabuskar på tomten beskurits.

Vattenskada

En del lägenheter har genom åren drabbats av regn- och smältvatten som trängt in från ovanför belägna takterrasser. Detta problem har befunnits bero på fel i konstruktion/utförande av terrasserna. Det har även konstaterats att den bästa lösningen på problemet är att utföra en total inglasning av terrasserna, och hösten 2013 har föreningen även beviljats bygglov för sådan inglasning. Byggföretaget Skanska, som har tagit på sig ansvaret för felen och som kommer att bekosta inglasningen, har anlitat Stockholms Glasterrass AB att utföra arbetet. Glas och övrigt byggmaterial har beställts och arbetet planeras att utföras under vår/försommar 2014. Föreningen har återställt sex av de åtta vattenskadade lägenheterna, medan två lägenheter återstår att åtgärda.

Framtida planerat underhåll

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

I enlighet med gällande underhållsplan kommer under 2014

- friskluftsintagens reningsfilter att bytas i alla lägenheter
- trapphusens fönster att tvättas in- och utvändigt på samtliga våningsplan

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 44 st bostadslägenheter uppläts per 2013-12-31 med bostadsrätt.

Under året har 10 st lägenhetsöverlåtelser gällande 9 st lägenheter ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Sven-Åke Hultberg	111	Anders o. Annie Jansson
Alex Geuken	124	Marcus Ahlberg
Torbjörn o. Jane Lind	231	Liselott o. Per Salomonsson
Liselott o. Per Salomonsson	231	Elna Thunell
Fredrik Barkman o. Linda Andersson	234	Eric Wernlund
Rita o. Otto Ziegler	241	Chengyi Song o. Maode Yu
Björn o. Christina Gäfvert	242	Anne-Charlotte o. Ragnar Asplund
Malin o. Petter Nilsson	312	Lena Beijer Granström
Eva o. Oskar Andersson	321	Anne Nordgren
Stefan Neufeld	362	Agneta o. Lennart Forseback

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 614 270 kr.
Per 2013-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 37 785 187 kr (föreg år 38 399 457 kr).
Uttaga och ställda panter 41 307 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.
Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är www.edsbackaport.bostadsratterna.se

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12	701	687	673	663	660
Uppvärmning kr/m ² tot-yta, löp. pris	110	109	98	114	97
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	9 654	9 811	10 015	10 162	10 272
Belåningsgrad	67%	65%	67%	68%	76%
Kassa och bank	458 215	611 187	507 134	579 475	334 103

Årsavgiften höjdes med 2% fr o m januari 2013.

Ökningen av belåningsgrad från 2012 till 2013 beror på att fastighetens taxeringsvärde sänktes fr o m 2013.

Omsättning, resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 906 115	2 865 190	2 804 936	2 762 839	2 745 732
Årets resultat	- 21 756	213	71 878	110 163	171 790
Resultat efter finansiella poster	- 21 756	14 754	67 264	110 163	176 040
Balansomslutning	121 435 683	122 186 862	122 933 583	123 602 151	123 969 756
Soliditet	68%	68%	67%	67%	67%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	346 560
Årets resultat	- 21 756
Balanseras i ny räkning	324 804

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 56 600 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 2014.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	2 906 115	2 865 190
Övriga intäkter		<u>9 972</u>	<u>3 270</u>
Summa rörelseintäkter m m		2 916 087	2 868 460
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	- 988 880	- 1 110 964
Underhållskostnader		- 53 615	- 50 250
Avskrivningar		<u>- 614 270</u>	<u>- 407 853</u>
Summa rörelsekostnader		- 1 656 765	- 1 569 067
Rörelseresultat		1 259 322	1 299 393
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och kapitalintäkter		74	55 298
Räntekostnader	3	<u>- 1 281 152</u>	<u>- 1 339 937</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 1 281 078	- 1 284 639
Resultat efter finansiella poster		- 21 756	14 754
Skatt			
Inkomstskatt		0	- 14 541
Årets resultat		- 21 756	213

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>120 562 305</u>	<u>121 176 575</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		120 562 305	121 176 575
Summa anläggningstillgångar		120 562 305	121 176 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		16 183	1 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>30 684</u>	<u>29 715</u>
Summa kortfristiga fordringar		46 867	30 804
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	368 296	368 296
Kassa och bank		458 215	611 187
Summa omsättningstillgångar		873 378	1 010 287
SUMMA TILLGÅNGAR		121 435 683	122 186 862

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		82 289 500	82 289 500
Reparationsfond		713 073	656 473
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		346 560	402 947
Årets resultat		- 21 756	213
SUMMA EGET KAPITAL		83 327 377	83 349 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>37 435 125</u>	<u>37 997 081</u>
Summa långfristiga skulder		37 435 125	37 997 081
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	350 062	402 376
Leverantörsskulder		6 391	17 462
Skatteskuld	9	14 959	18 314
Övriga kortfristiga skulder		0	900
Upplupna kostnader	10	195 820	282 420
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>105 949</u>	<u>119 176</u>
Summa kortfristiga skulder		673 181	840 648
SUMMA SKULDER		38 108 306	38 837 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 435 683	122 186 862
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		41 307 000	41 307 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalys

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 259 322	1 299 393
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>614 270</u>	<u>407 853</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 873 592	1 707 246
Erhållen ränta och utdelning	74	55 298
Erlagd ränta	- 1 281 152	- 1 339 937
Betald skatt	<u>0</u>	<u>- 14 541</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	592 514	408 066
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 16 063	- 1 783
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 167 467</u>	<u>155 442</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 183 530	153 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	408 984	561 725
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kapitalbehov	408 984	561 725
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 561 956</u>	<u>- 902 376</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 561 956	- 902 376
Årets kassaflöde	- 152 972	- 340 651
Likvida medel vid årets början	<u>979 483</u>	<u>1 320 134</u>
Likvida medel vid årets slut	826 511	979 483
(varav placeringar)	(368 296)	(368 296)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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 56 600 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	2013	2012
Årsavgifter	2 742 504	2 688 888
Hysesintäkter parkering	163 611	176 302
Summa	2 906 115	2 865 190

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	- 36 408	- 44 909
Hisstillsyn	- 35 306	- 33 585
Snöröjning	- 14 400	- 21 205
Gårdskostnader	- 26 457	- 20 611
Elavgifter	- 59 006	- 66 297
Fjärrvärme	- 431 007	- 427 903
Vatten	- 68 845	- 68 845
Städning	- 62 788	- 72 528
Renhållning	- 40 487	- 38 601
Löpande reparationer fastigheten	0	- 37 981
Kostnader vattenskada	- 6 595	- 82 836
Övriga fastighetskostnader	- 3 722	- 8 314
Fastighetsavgift	- 26 598	- 30 030
Fastighetsförsäkring	- 22 887	- 20 498
Förvaltningskostnader	- 58 480	- 57 137
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 58 391	- 54 641
Revision	- 25 875	- 18 375
Övriga förvaltningskostnader	- 8 222	- 2 940
Bankkostnader	- 3 406	- 3 728
Summa	- 988 880	- 1 110 964

Not 3 Räntekostnader	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	- 1 280 996	- 1 339 809
Övriga räntekostnader	- 156	- 128
Summa	- 1 281 152	- 1 339 937

A

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	83 977 620	83 977 620
Årets inköp (/omföring markvärde)	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader	83 977 620	83 977 620
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 2 319 925	- 1 919 925
Årets avskrivningar	<u>- 614 270</u>	<u>- 400 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 934 195	- 2 319 925
Utg. planenligt restvärde byggnader (/och mark)	81 043 425	81 657 695
Ingående/Utgående anskaffningsvärde byggnad	39 518 880	39 518 880
Utg planenligt restvärde byggnader och mark	120 562 305	121 176 575
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	43 000 000	40 000 000
Mark	<u>13 600 000</u>	<u>18 800 000</u>
Summa	56 600 000	58 800 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Telia per feb	0	578
NKG Bygg & Fastighet, fast. skötsel per dec	6 391	6 250
Nordeuropa Försäkring, per december	24 293	22 887
Summa	30 684	29 715

Not 6 Kortfristiga placeringar

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Likviditetsinvest, nominellt värde	368 296	368 296
antal andelar	2592,2785	2592,2785
(Värde per bokslutsdag)	(401 570)	(397 046)
Summa	368 296	368 296

Not 7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	82 289 500	656 473	402 947	213	83 349 133
Disp av föreg års resultat			213	- 213	
Förändring under året		56 600	- 56 600		
Årets resultat				- 21 756	- 21 756
Belopp vid årets utgång	82 289 500	713 073	346 560	- 21 756	83 327 377

Specifikation transaktioner reparationsfond

Ingående saldo 2013-01-01	656 473
<u>Tillfört</u>	
Stadgeenlig reservering 0,1% av taxeringsvärde	56 60
<u>Använt</u>	0
Utgående saldo 2013-12-31	713 073

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2013-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2013-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	a)		3,46	2018-12-30	10 680 042	124 970	10 555 072	100 062
Nordea Hyp	b)		2,98	2016-10-19	10 019 355	189 300	9 830 055	150 000
Nordea Hyp			2,514	rörlig	7 758 866	250 000	7 508 866	50 000
Stadshypotek			3,48	2015-09-30	9 941 194	50 000	9 891 194	50 000
Summor					38 399 457	614 270	37 785 187	350 062

Förfaller inom 1 år 350 062

Förfaller inom 2 till 5 år 1 400 248

Förfaller efter 5 år 36 034 877

Summa 37 785 187

a) Lånet villkorsändrat 2013-12-30, tidigare ränta 3,68%

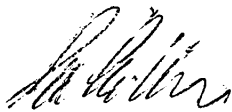
b) Lånet villkorsändrat 2013-10-22, tidigare ränta 3,10%

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

Not 9 Skatteskuld	2013-12-31	2012-12-31
Beslutad fastighetsavgift S 13	30 008	30 030
Beslutad inkomstskatt S 13	14 541	14 541
Beräknad fastighetsavgift TAX 14	26 620	0
Inbetald preliminärskatt	- 56 210	- 26 257
Summa	14 959	18 314

Not 10 Upplupna kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Sollentuna Energi, el	8 358	11 004
Sollentuna Energi, fjärrvärme	53 888	66 971
Sollentuna Energi, vatten	11 517	11 517
Beräknat upplupet renhållning	10 599	8 409
Friday, ber. upplupet städning	13 500	4 200
Bankavgift	240	319
Beräknad upplupen räntekostnad	75 718	162 000
Beräknad upplupen kostnad revision	22 000	18 000
Summa	195 820	282 420

Sollentuna den 25/3 2014.



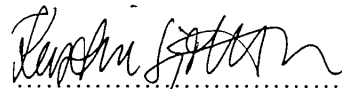
Stig-Åke Nilsson



Tage Nordin



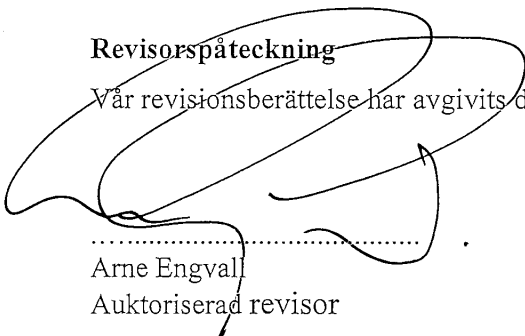
Jan-Olof Kellerth



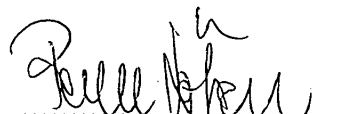
Kerstin Sjöblom

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/3 2014.



Arne Engvall
Auktoriserad revisor



Pernille Löfgren

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET
	2014	2013	2013	2012	2012	2011	2011
Intäkter							
Årsavgifter	2742,7	2742,5	2742,6	2688,9	2688,8	2633,0	2633,0
Hysesintäkter parkering	179,8	163,6	171,5	176,3	181,1	172,0	177,4
Övriga intäkter	0	10,0	0	3,3	0	5,6	0
S:a intäkter	2922,5	2916,1	2914,1	2868,5	2869,9	2810,6	2810,4
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-70,7	-36,4	-50,0	-44,9	-50,0	-56,4	-50,0
Hisstillsyn	-37,0	-35,3	-35,0	-33,6	-35,0	-33,4	-32,0
Snöröjning	-36,0	-14,4	-40,0	-21,2	-40,0	-10,2	-36,6
Gårdskostnader	-10,6	-26,5	-25,0	-20,6	-25,0	-19,5	-25,0
Elavgifter	-65,0	-59,0	-80,0	-66,3	-90,0	-76,7	-90,0
Fjärrvärme	-430,0	-431,0	-420,0	-427,9	-420,0	-383,1	-450,0
Vatten	-70,2	-68,8	-70,0	-68,9	-80,0	-69,6	-80,0
Städning	-66,3	-62,8	-75,0	-72,5	-65,0	-64,2	-65,0
Renhållning	-51,0	-40,5	-40,0	-38,6	-50,0	-50,3	-40,0
Löpande reparationer fastighet	-96,5	-6,6	-130,0	-120,8	-130,0	-35,2	-130,0
Övr fastighetskostnader	-5,3	-3,7	-10,0	-8,3	-5,0	-7,9	-5,1
Fastighetsavgift	-33,0	-26,6	-26,6	-30,0	-30,0	-28,6	-28,6
Försäkring	-23,1	-22,9	-23,0	-20,5	-21,0	-19,4	-20,0
Förvaltning	-60,0	-58,5	-57,0	-57,1	-57,0	-53,1	-57,4
Styrelsearvoden inkl sociala	-58,0	-58,4	-53,0	-54,6	-53,0	-48,5	-53,0
Revision	-24,0	-25,9	-18,0	-18,4	-18,0	-24,8	-18,0
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-8,2	-15,0	-3,0	-15,0	-30,6	-13,2
Bankkostnader	-5,0	-3,4	-5,0	-3,7	-5,0	-4,8	-5,0
S:a driftskostnader	-1151,7	-988,9	-1172,6	-1110,9	-1189,0	-1016,3	-1198,9
Resultat efter driftskostnader	1770,8	1927,2	1741,5	1757,6	1680,9	1794,3	1611,5
Underhållskostnader	0	-53,6	-105,0	-50,3	0	0	0
Resultat efter underhållskostnad	1770,8	1873,6	1636,5	1707,3	1680,9	1794,3	1611,5
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	17,0	55,2	46,0	69,5	85,9
Räntekostnader	-1221,4	-1281,1	-1353,1	-1339,9	-1385,2	-1210,1	-1200,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-1221,4	-1281,1	-1336,1	-1284,7	-1339,2	-1140,6	-1114,1
Inkomstskatt	0	0	0	-14,5	0	4,6	0
Resultat efter fin. poster o skatt	549,4	592,5	300,4	408,1	341,7	658,3	497,4
Avskrivningar	-350,1	-614,3	-402,4	-407,9	-311,6	-586,4	-186,8
Årets resultat	199,3	-21,8	-102,0	0,2	30,1	71,9	310,6

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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


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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2014

Arne Engvall
Auktoriserad revisor


Pernille Löfgren
Från föreningen