



ÅRSREDOVISNING

Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, som är föreningens trettonde 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

Resultat

Före avsättning till reparationsfonden visar helårsresultatet för 2017 ett överskott på 213,0 tkr. Detta är 264,4 tkr lägre än budgeterat och beror främst på den avgiftsfria månaden som framgår under "Intäkter" nedan.

Intäkter

Föreningens intäkter (årsavgifter + p-platshyror) uppgick under året till 2 687,6 tkr, varav årsavgifterna bidrog med 2 514,0 tkr. Sistnämnda summa understeg budgeten med 228,5 tkr, vilket förklaras av att styrelsen under hösten konstaterade att föreningens goda ekonomi tillät en avgiftsfri decembermånad för medlemmarna även 2017 (liksom 2015 och 2016).

Avskrivningar och kostnader

Föreningens avskrivningar av fastigheten uppgår årligen till 419,9 tkr.

Föreningens totala utgifter under 2017 uppgick till 2 054,7 tkr kronor, varav driftkostnader och låneräntor bidrog med 65% respektive 35%. På driftssidan utgjorde fjärrvärmekostnaden den enskilt största posten (428,0 tkr).

Vid utgången av 2017 uppgick föreningens fyra fastighetslån till sammanlagt 34,907 mkr, vilket motsvarar 56,7% belåningsgrad (= fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde).

Fastighetslånen räntekostnader blev 151,8 tkr lägre under 2017 jämfört med 2016. Detta är delvis en effekt av att föreningen under senare år har gjort betydande amorteringar, men beror främst på att flera fastighetslån efterhand har kunnat omsättas till lägre räntor. Sålunda omsattes 2015 ett lån med 3,48% ränta till en ny 5-årig ränta på 1,51%, och 2016 omsattes ett andra lån med 2,98% ränta till en 5-årsränta på 1,25% och, slutligen, hösten 2017 omsattes ett tredje lån med 1,90% ränta till en 5-årsränta på 1,60%.

Genomsnittsräntan (= total räntekostnad dividerad med total låneskuld) uppgick 2017-12-31 till 2,08%. Motsvarande siffror för 2015 och 2016 var 2,90% respektive 2,52%.

Styrelsen förväntar sig dessutom att föreningens fjärde lån, som ska omsättas 2018-12-30, får en lägre ränta än nuvarande 3,46%, vilket ytterligare skulle sänka föreningens totala räntekostnader. Därefter inträffar nästa omsättning av fastighetslån först hösten 2020, vilket innebär att låneräntorna förblir oförändrade under 2019.

Föreningens kassa uppgick vid årets slut till betryggande 453,2 tkr, trots att fastighetslånen under året har amorterats med 400,0 tkr kronor utöver budgeterade 450,0 tkr, dvs totalt 850,0 tkr.

Prognos för 2018

Även om en stor del av världsekonomin, inklusive Sverige, f.n. befinner sig i högkonjunktur, så råder osäkerhet beträffande den fortsatta politiska och ekonomiska utvecklingen i såväl omvärlden som Sverige. Ekonomiska prognoser för Sverige tyder dock på att i första hand de långa räntorna nu är på väg uppåt, om än i hittills långsam takt. Eftersom det länge har varit uppenbart att räntehöjningar förr eller senare måste komma, så tog styrelsen redan 2015 ett strategiskt beslut att allteftersom bindningstiderna för föreningens fyra lån löper ut så ska samtliga lån bindas om till gällande förmånliga räntor i 5-årsperioder utspridda över tiden. En konsekvens av detta är nu att föreningens räntekostnader under 2018 kommer att bli de lägsta hittills i föreningens historia och att föreningen under flera år framöver kan ha fördel av dessa 5-åriga lågräntelån.

TND

Föreningens driftskostnader kan förmodas stiga något under 2018, bl.a. gällande uppvärmning och el. De åtgärder som under året ska utföras enligt underhållsplanen ligger inom planerad budget.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är god och att föreningen står på stabil grund. Styrelsen ser framtiden an med tillförsikt och har beslutat om oförändrade årsavgifter även under 2018.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-08:

Stig-Åke Nilsson ordförande (vald till årsmötet 2018)
Tage Nordin kassör (vald till årsmötet 2018)
Jan-Olof Kellerth sekreterare/web-redaktör (vald till årsmötet 2019)
Susanne Näsman ledamot (vald till årsmötet 2019)
Heléne Don Lind suppleant (vald till årsmötet 2018)

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2017-05-08. En extra föreningsstämma hölls 2017-11-06 för att slutgiltigt godkänna styrelsens förslag till nya stadgar. Förslaget hade tidigare även godkänts av den ordinarie föreningsstämman. Arvoden till styrelse 48 400 kr (48 400 kr) och förtroendevalda revisorer 1 990 kr (1 990 kr) avseende år 2017 har utbetalats uppgående till totalt 59 512 kr (59 512 kr) inklusive sociala avgifter.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Arne Engvall auktoriserad ordinarie revisor, PWC
Johan Lindström förtroenderevisor
Harald Näslund suppleant för förtroenderevisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Margareta Johannisson (sammankallande), 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 2017 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 2017 har genomförts

- byte av tak över cykelgarage.
- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter (sker årligen).
- tryckspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter.
- installation av grind med kodlås till soputrymmet
- beskärning av träd på tomten
- byte till energisnålare och ljusstarkare gatuarmaturer
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor (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 2018

- obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter
- byte av friskluftsfilter i alla lägenheter (sker årligen)
- tvätt av fönstren i trappuppgångarna
- rengöring av hustaken
- 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 bevakningsutrustning och gräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med totalt 850 000 kr (föreg år 765 969 kr).
Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 34 906 718 kr (föregående år 35 756 718 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

Upplåtelse och överlåtelse

Per bokslutsdagen var samtliga 44 st bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 5 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	2017	2016
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	61

TW ✖

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 680 872	2 685 965	2 684 682	2 909 843
Resultat efter finansiella poster	212 988	204 407	99 014	201 252
Balansomslutning	119 399 070	120 047 262	120 615 105	120 979 561
Kassa och bank	453 211	694 601	462 922	413 364
Soliditet	70%	70%	69%	69%
Belåningsgrad	57%	58%	65%	65%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	8 918	9 136	9 331	9 462
Skuldkvot	13,0	13,3	13,6	12,7
Årsavgift kr/m ² /år per 31/12 *	701	701	701	701
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	109	112	106	103
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ²	184	157	133	177

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under åren 2015, 2016 och 2017, 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	1 324 029	14 114	196 674	83 824 317
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		123 200	- 123 200		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			196 674	- 196 674	
Årets resultat				212 988	212 988
Belopp vid årets utgång	82 289 500	1 447 229	87 588	212 988	84 037 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	87 588
Årets resultat	212 988
Summa	300 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	184 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 87 980
Balanseras i ny räkning	203 756
Summa	300 576

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 2018.

TUN

Resultaträkning

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 680 872	2 685 965
Övriga rörelseintäkter		<u>6 707</u>	<u>3 919</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 687 579	2 689 884
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 262 927	- 1 144 949
Personalkostnader	3	- 59 512	- 71 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 419 888</u>	<u>- 419 888</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 742 327	- 1 636 237
 <i>Rörelseresultat</i>		945 252	1 053 647
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	35 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 732 266</u>	<u>- 884 553</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 732 264	- 849 240
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		212 988	204 407
 <i>Skatt</i>			
Inkomstskatt		0	- 7 733
 <i>Årets resultat</i>		212 988	196 674

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>118 882 753</u>	<u>119 302 641</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		118 882 753	119 302 641
Summa anläggningstillgångar		118 882 753	119 302 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	13 427	5 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>49 679</u>	<u>44 332</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		63 106	50 020
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>453 211</u>	<u>694 601</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		453 211	694 601
Summa omsättningstillgångar		516 317	744 621
SUMMA TILLGÅNGAR		119 399 070	120 047 262

TU
K

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>1 447 229</u>	<u>1 324 029</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		83 736 729	83 613 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 588	14 114
Årets resultat		<u>212 988</u>	<u>196 674</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		300 576	210 788
SUMMA EGET KAPITAL		84 037 305	83 824 317
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>34 456 718</u>	<u>35 306 718</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		34 456 718	35 306 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	450 000	450 000
Leverantörsskulder		27 937	43 257
Skatteskulder	9	14 458	12 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>412 652</u>	<u>410 584</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		905 047	916 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 399 070	120 047 262

TU X

Finansieringsanalys

	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	945 252	1 053 647
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>419 888</u>	<u>419 888</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 365 140	1 473 535
Erhållen ränta och utdelning	2	161
Erlagd ränta	- 732 266	- 884 553
Betald skatt	<u>0</u>	<u>- 7 733</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	632 876	581 410
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 13 086	11 338
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>- 11 180</u>	<u>51 452</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 24 266	62 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 610	644 200
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Vinst vid försäljning av fond	<u>0</u>	<u>35 152</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	35 152
Kapitalbehov	608 610	679 352
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 850 000</u>	<u>- 815 969</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 850 000	- 815 969
Årets kassaflöde	- 241 390	- 136 617
Likvida medel vid årets början	<u>694 601</u>	<u>831 218</u>
Likvida medel vid årets slut	453 211	694 601
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

TNR

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 fn motsvarar 61 600 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2017 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 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

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	2 514 028	2 514 028
Hyresintäkter parkeringsplatser	166 844	171 937
Summa	2 680 872	2 685 965

December månad 2017 samt december månad 2016 var avgiftsfria.

TUK

Not 2 Övriga externa kostnader	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	83 885	55 776
Hisstillsyn	38 343	36 793
Snöröjning	47 475	47 806
Gårdskostnader	34 833	17 669
Elavgifter	53 708	54 082
Fjärrvärme	428 004	436 915
Vatten	95 360	84 416
Städning	80 424	86 841
Renhållning	52 717	44 689
Löpande reparationer fastigheten	61 987	92 482
Övriga fastighetskostnader	5 242	2 944
Fastighetsavgift	57 860	55 792
Fastighetsförsäkring	32 209	26 267
Förvaltningskostnader	57 302	56 752
Revision	30 625	33 625
Övriga förvaltningskostnader	11 981	7 720
Bankavgifter	<u>2 992</u>	<u>4 380</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 174 947	1 144 949
<i>Underhållskostnader</i>		
VA stamspolning	34 525	0
Gatuarmaturer	<u>53 455</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	87 980	0
Summa	1 262 927	1 144 949

Not 3 Personalkostnader	2017	2016
Löner och andra ersättningar för styrelse	48 400	48 400
förtroendevald revisor	1 990	1 990
övriga anställda	<u>0</u>	<u>11 200</u>
Summa löner och andra ersättningar	50 390	61 590
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	9 122 (0)	9 810 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 512	71 400

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
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	- 4 193 859	- 3 773 971
Årets avskrivningar	<u>- 419 888</u>	<u>- 419 888</u>
Utgående avskrivningar	- 4 613 747	- 4 193 859
Redovisat värde	118 882 753	119 302 641
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

TWIX

Not 5 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Saldo skattekonto	13 427	5 688
Summa	13 427	5 688

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Anticimex per mars	3 857	0
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 290	5 290
NKG Bygg & Fastighet, fast. skötsel jour per dec	0	6 833
Gjensidige (/Vardia), fastighetsförsäkring per dec	40 532	32 209
Summa	49 679	44 332

Not 7 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken affärskonto	453 211	694 601
Summa	453 211	694 601

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	3,46	2018-12-30 5 år	100 000	10 155 072	10 255 072
Nordea Hypotek	1,25	2021-10-15 5 år	200 000	8 814 086	9 014 086
Nordea Hypotek	1,60	2022-09-20 5 år	50 000	6 508 866	6 958 866
Stadshypotek	1,51	2020-09-30 5 år	100 000	9 428 694	9 528 694
Summa			450 000	34 906 718	35 756 718

varav långfristig del 34 456 718 35 306 718

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	57%	58%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 918	9 136

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000
Summa ställda säkerheter	41 307 000	41 307 000

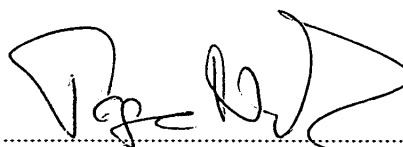
Not 9 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2016	55 792	55 792
Beslutad inkomstskatt 2016	7 733	7 733
Beräknad fastighetsavgift 2017	57 860	0
Inbetald preliminärskatt	- 106 927	- 51 139
Summa	14 458	12 386

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Sollentuna Energi, el	11 524	9 802
Sollentuna Energi, fjärrvärme	64 839	64 002
Sollentuna Energi, vatten	10 990	15 577
Sollentuna Energi, renhållning	13 408	12 502
V S Alltjänst, snöröjning	0	888
Bankavgift	374	265
Beräknad upplupen räntekostnad	33 899	34 525
Förutbetalda avgifter och hyror	247 618	243 023
Beräknad upplupen kostnad revision	30 000	30 000
Summa	412 652	410 584

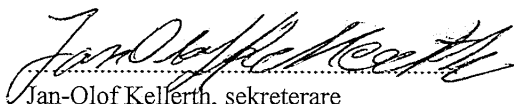
Sollentuna den 14 / 3 2018.



Stig-Åke Nilsson, ordförande



Tage Nordin, kassör



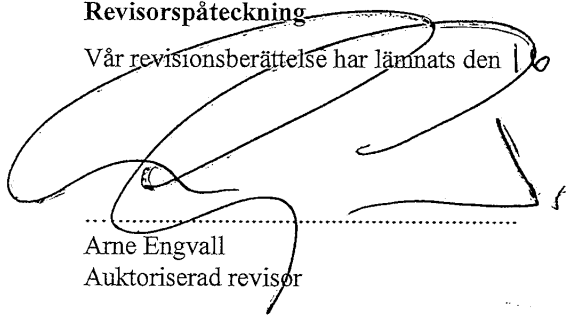
Jan-Olof Kellerth, sekreterare



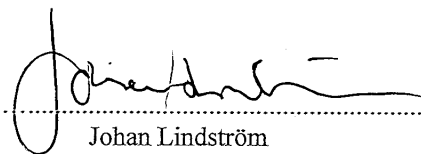
Susanne Näsman, ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2018.



Arne Engvall
Auktoriserad revisör



Johan Lindström
Förtroendevald revisör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för räkenskapsåret 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port för år 2017 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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.

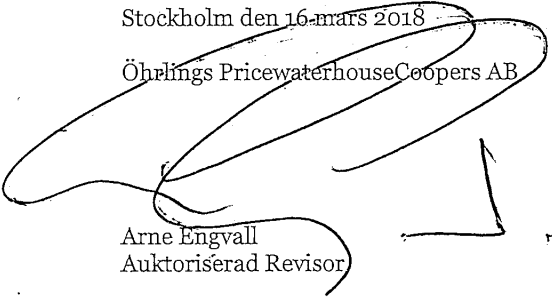
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk



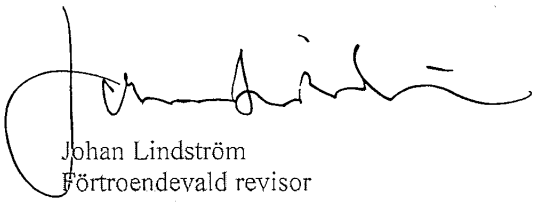
och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder 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 16 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Arne Engvall
Auktoriserad Revisor



Johan Lindström
Förtroendevald revisor