



# ÅRSREDOVISNING

## Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

**2023-01-01 – 2023-12-31**



HkiFr34pT-SjpKHnVap

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, som är föreningens nittonde 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 2023-11-24.

Sammansättningen av föreningens nuvarande styrelse registrerades hos Bolagsverket 2022-11-16.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar fastigheten Slupen 6 i Sollentuna kommun med full äganderätt.

#### Särskilda händelser under 2023

Med anledning av att en ny Bostadsrättslag trädde i kraft 2023-01-01 har föreningens stadgar omarbetats. De nya stadgarna godkändes enhälligt av ordinarie föreningsstämma 2023-05-08 och av extra föreningsstämma 2023-11-13, samt registrerades av Bolagsverket 2023-11-24. Stadgarna kan hämtas på föreningens hemsida.

### Ekonomisk översikt

#### Intäkter

Föreningens totala rörelseintäkter uppgick till totalt 2 869 tkr, varav 92% utgjordes av årsavgifter (2 633 tkr) och 7% av p-platshyror (192 tkr). Traditionen med en avgiftsfri decembermånad, som tillämpats sedan 2015, avslutades under 2023. Den reella årsavgiften under 2023 motsvarar 673 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta.

#### Kostnader och avskrivningar

Föreningens totala driftskostnader uppgick till 1 464 tkr, varav fjärrvärme (490 tkr), vatten (122 tkr) och fastighetsskötsel (103 tkr) utgjorde de största posterna. Andra större poster var fastighetsförsäkring (93 tkr) och elavgifter (87 tkr). Föreningens totala energikostnad för värme, vatten och el uppgick till 178 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta. Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 508 tkr. Avskrivning på fastigheten har gjorts med 431 tkr.

#### Fastighetslån

Föreningens fyra fastighetslån har under 2023 amorterats med 450 tkr. Vid årets slut uppgick fastighetslånen till totalt 29 957 tkr, vilket innebär en skuldsättning på 7 654 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta, en belåningsgrad på 29% och en räntekänslighet på 11,4%.

I dec-2023 omsattes två tidigare 5-åriga lån till nya 3-månaderslån med 4,67% resp. 4,56% ränta. De två återstående lånen, som båda är 5-åriga med 0,73% resp. 1,03% ränta, omsätts i sept-2025 resp. sept-2026. Ränteutgifterna under 2023 uppgick till totalt 508 tkr, vilket motsvarar 18% av de totala intäkterna.

Ambitiösa amorteringar under föreningens hittillsvarande 19 år har medfört att den ursprungliga låneskulden (41 307 tkr) vid årets slut har minskats med 29%. I dessa amorteringar ingår dock även de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Skuldkvoten vid årets slut var 10,4.

#### Resultat

Efter avskrivningar visar helårsresultatet ett överskott på 431 tkr. Föreningens kassa uppgick vid årets slut till 722 tkr. Sparandet under året motsvarar 229 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta.

Efter stadgeenlig avsättning med 309 tkr till underhållsfonden föreslår styrelsen att 2023 års resultat, tillsammans med det balanserade resultatet från 2022, balanseras i ny räkning.

### Kommentar inför 2024

Början av det nya året präglas av fortsatt inflation, höga räntor och en svag krona, men många ekonomer förutspår att både inflationen och räntorna kommer att börja sjunka under 2024.

För att hantera föreningens ökade utgifter under 2024 har styrelsen vidtagit följande åtgärder:

- Årsavgifterna och p-platshyrorna höjs med 5% jämfört med 2023.
- Traditionen med avgiftsfri decembermånad har avslutats.
- Extra amorteringar, utöver de avtalsenliga amorteringarna på totalt 450 tkr/år, minimeras.

Ovan åtgärder stärker föreningens kassa och beräknas kunna hantera de ökade kostnaderna under 2024.

De två lånen med 3 månaders bindningstid får t.v. ligga kvar oförändrade tills räntorna nått en nivå där styrelsen finner det förmånligt att lägga om lånen till längre bindningstider.

### Styrelsen

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-08:

Anne Nordgren	ordförande	vald till årsmötet 2024
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör	vald till årsmötet 2025
Tage Nordin	kassör	vald till årsmötet 2024
Martin Kreuger	ledamot	vald till årsmötet 2025
Annika Wahlberg	suppleant	vald till årsmötet 2024

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2023-05-08.

Arvoden till styrelsemedlemmar och förtroendevalda revisorer har utgått med totalt 55 390 kr (föregående år 55 390 kr) exkl. sociala avgifter.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Bengt Sjöblom	förtroenderevisor
Johan Lindström	suppleant för förtroenderevisor

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Margareta Johannisson (sammankallande), Andreas Näsman och Åsa Hanna.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Slupen 6 med adresser Hagvägen 2 A-C, Sollentuna.

På fastigheten finns tre flerbostadshus med 3, 4 resp. 6 våningsplan. 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, av vilka 8 platser även har uttag för laddning av el-bilar/el-hybrider.

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 2023 uppgår till 103 000 000 kr (föregående år 103 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	76 000	0	76 000
Mark	27 000	0	27 000
Summor	103 000	0	103 000

### Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under 2023 har genomförts

- filterbyten i friskluftsintagen i alla lägenheter
- högtrycksspolning av avloppsstammarna i alla lägenheter
- beskärning av träd och buskar
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor

### Framtida planerat underhåll

Byggnaderna uppfördes 2004–2005, varför mera omfattande underhållsarbeten ännu inte är aktuella. Föreningen har en löpande underhållsplan som godkänns av styrelsen varje år.

Under 2024 planeras följande underhållsåtgärder:

- filterbyten i friskluftsintagen i alla lägenheter
- obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter
- besiktning av vatten-/avloppssystemen i alla lägenheter
- tvätt av trapphusfönster
- byte av skyddsbrädorna mellan p-platserna och muren
- allmänt fastighetsunderhåll
- vår- och höststädning av fastighetens tomtor.

### 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. Gräsytorna sköts med hjälp av robotgräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 450 000 kr (föregående år 850 000 kr).

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 29 956 718 kr (föregående år 30 406 718 kr).

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

Föreningen är sedan 2023-05-25 momsregistrerad med anledning av försäljning av el för elbilar.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett sk privatbostadsföretag.

Föreningens hemsida är [www.edsbackaport.bostadsratterna.se](http://www.edsbackaport.bostadsratterna.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Per bokslutsdagen var samtliga 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser 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.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	64	64
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	64

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 844 413	2 612 603	2 696 272	2 682 407
Resultat efter finansiella poster	431 317	318 077	508 013	530 046
Balansomslutning	117 265 344	117 361 375	117 770 696	118 156 794
Kassa och bank	721 728	392 823	375 779	385 101
Soliditet	74%	74%	73%	72%
Skuldkvot	10,4	11,6	11,6	12,0
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	7 654	7 769	7 986	8 216
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	7 654	7 769	7 986	8 216
Belåningsgrad	29%	30%	41%	42%
Räntekänslighet	11,4%	11,5%	11,4%	11,7%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år per 31/12 *	673	673	701	701
Årsavgifternas andel av tot intäkter	92%	92%	93%	94%
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	178	169	173	152
Sparande kr/ m <sup>2</sup> (tot)	229	191	240	245

- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under åren 2015 - 2021, varför den reella avgiften under dessa sju år var 642 kr/m<sup>2</sup>/år.
- Årsavgiften har sänkts med 4 % fr o m 2022-01-01
- Medlemmarna beviljades en avgiftsfri decembermånad under år 2022, varför den reella avgiften under detta år var 617 kr/m<sup>2</sup>/år.
- Årsavgiften har höjts med 5 % fr o m 2024-01-01

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	2 375 008	1 389 122	318 077	86 371 707
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		309 000	- 309 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			318 077	-318 077	
Årets resultat				431 317	431 317
Belopp vid årets utgång	82 289 500	2 684 008	1 398 199	431 317	86 803 024

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 398 199
Årets resultat	431 317
Summa	1 829 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	309 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 33 799
Balanseras i ny räkning	1 554 315
Summa	1 829 516

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2024.

**Resultaträkning**

	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 844 413	2 612 603
Övriga rörelseintäkter		<u>24 676</u>	<u>1 207</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 869 089	2 613 810
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 432 102	- 1 409 539
Personalkostnader	3	- 66 198	- 66 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 431 336</u>	<u>- 431 336</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 929 636	- 1 907 603
<i>Rörelseresultat</i>		939 453	706 207
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 508 343</u>	<u>- 388 143</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 508 136	- 388 130
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		431 317	318 077
<b>Årets resultat</b>		<b>431 317</b>	<b>318 077</b>

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 10	<u>116 430 687</u>	<u>116 862 023</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		116 430 687	116 862 023
Summa anläggningstillgångar		116 430 687	116 862 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 844	11 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>105 085</u>	<u>95 325</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		112 929	106 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>721 728</u>	<u>392 823</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		721 728	392 823
Summa omsättningstillgångar		834 657	499 352
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 265 344</b>	<b>117 361 375</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>2 684 008</u>	<u>2 375 008</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		84 973 508	84 664 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 398 199	1 389 122
Årets resultat		<u>431 317</u>	<u>318 077</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 829 516	1 707 199
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>86 803 024</b>	<b>86 371 707</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	<u>14 792 780</u>	<u>15 092 780</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 792 780	15 092 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	15 163 938	15 313 938
Leverantörsskulder		58 838	156 501
Skatteskulder	8	8 953	6 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>437 811</u>	<u>420 116</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 669 540	15 896 888
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 265 344</b>	<b>117 361 375</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	939 453	706 207
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>431 336</u>	<u>431 336</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 370 789	1 137 543
Erhållen ränta och utdelning	207	13
Erlagd ränta	- 508 343	- 388 143
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	862 653	749 413
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 6 400	- 4 971
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>- 227 348</u>	<u>8 727 674</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 233 748	8 722 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	628 905	9 472 116
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	628 905	9 472 116
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 300 000</u>	<u>- 9 455 072</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 300 000	- 9 455 072
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>328 905</b>	<b>17 044</b>
Likvida medel vid årets början	<u>392 823</u>	<u>375 779</u>
Likvida medel vid årets slut (varav placeringar)	721 728 (0)	392 823 (0)

## 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.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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 103 000 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2023 års avsättning 0,3% motsvarande 309 000 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
Laddboxar	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	2 632 944	2 413 530
Energiintäkter	19 242	15 904
Hysesintäkter parkeringsplatser	192 227	183 169
<b>Summa</b>	<b>2 844 413</b>	<b>2 612 603</b>

Bristande jämförbarhet då december månad 2022 var avgiftsfri.  
I årsavgiften ingår kostnaderna för värme och vatten.

**Not 2 Övriga externa kostnader****2023****2022***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel	80 756	103 356
Hisstillsyn	65 377	57 798
Snöröjning	79 250	79 375
Gårdskostnader	17 081	73 311
Elavgifter	86 516	81 446
Fjärrvärme	489 542	457 949
Vatten	121 868	123 443
Städning	75 847	86 533
Renhållning	41 847	41 327
Löpande reparationer fastigheten	46 267	41 137
Övriga fastighetskostnader	9 989	7 594
Fastighetsavgift	69 916	66 836
Fastighetsförsäkring	93 094	82 618
Bredband	<u>10 226</u>	<u>8 924</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 287 576	1 311 647

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	68 052	61 077
Revision extern	25 014	21 492
Övriga förvaltningskostnader	13 897	12 439
Bankavgifter	<u>3 764</u>	<u>2 884</u>
<i>Summa förvaltningkostnader</i>	110 727	97 892

*Summa driftskostnader*

1 398 303

1 409 539

## Underhållskostnader

<i>Stamspolning</i>	<u>33 799</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	33 799	0

**Summa****1 432 102****1 409 539****Not 3 Personalkostnader****2023****2022**

Löner och andra ersättningar för styrelse	53 400	53 400
förtroendevalda revisorer	<u>1 990</u>	<u>1 990</u>
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	55 390	55 390
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	10 808 (0)	11 338 (0)

**Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader****66 198****66 728****Not 4 Byggnader och mark****2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	123 610 983	123 610 983
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	123 610 983	123 610 983
Ingående avskrivningar	- 6 748 960	- 6 317 624
Årets avskrivningar	<u>- 431 336</u>	<u>- 431 336</u>
Utgående avskrivningar	- 7 180 296	- 6 748 960

**Redovisat värde****116 430 687****116 862 023**

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	76 000 000	76 000 000
Mark	27 000 000	27 000 000
Summa	103 000 000	103 000 000

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband per mars	2 586	2 231
Anticimex skadedjursförsäkring per dec	33 102	31 114
Gjensidige fastighetsförsäkring per dec	69 397	61 980
<b>Summa</b>	<b>105 085</b>	<b>95 325</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	721 728	392 823
<b>Summa</b>	<b>721 728</b>	<b>392 823</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Bundet till	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,67	2024-04-02 90 d	100 000	9 055 072	9 155 072
Nordea Hypotek	1,03	2026-09-16 5 år	200 000	7 164 086	7 364 086
Nordea Hypotek	4,56	2024-03-14 90 d	50 000	5 808 866	5 858 866
Stadshypotek	0,73	2025-09-30 5 år	100 000	7 928 694	8 028 694
<b>Summa</b>			450 000	<b>29 956 718</b>	<b>30 406 718</b>

varav långfristig del 14 792 780 15 092 780

varav kortfristig del 15 163 938 15 313 938

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	29%	30%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 654	7 769

**Not 8 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2021	0	64 196
Beslutad fastighetsavgift 2022	66 836	66 836
Beräknad fastighetsavgift 2023	69 916	0
Inbetald preliminärskatt	- 127 799	- 124 699
<b>Summa</b>	<b>8 953</b>	<b>6 333</b>

<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
P-platshyra januari	360	0
Upplupen bankavgift	180	0
Upplupen kostnad diverse utlägg	0	600
Sollentuna Energi, el	10 622	16 842
Sollentuna Energi, fjärrvärme	79 590	76 491
Sollentuna Energi, vatten	10 724	10 050
Sollentuna Energi, renhållning	3 375	3 453
Beräknad upplupen räntekostnad	32 203	29 280
Förutbetalda avgifter och hyror	277 757	262 400
Beräknad upplupen kostnad revision	23 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>437 811</b>	<b>420 116</b>

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 307 000	41 307 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 307 000</b>	<b>41 307 000</b>

Sollentuna, datum enligt digital signering

.....  
Anne Nordgren, ordförande

.....  
Jan-Olof Kellerth, sekreterare

.....  
Tage Nordin, kassör

.....  
Martin Kreuger, ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur nedan

.....  
Mikael Jennel, auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

.....  
Bengt Sjöblom, förtroendevald föreningsrevisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	2764,6	2632,9	2632,9	2413,5	2514,0	2514,0	2514,0
Energiintäkter (laddning elbilar)	15,0	19,2	12,0	15,9	6,6	3,9	0,9
Hysesintäkter parkeringsplatser	168,8	192,2	163,0	183,2	175,7	164,5	163,3
Övriga intäkter	0	24,7	0	1,2	5,9	3,5	30,9
<b>S:a intäkter</b>	<b>2948,4</b>	<b>2869,0</b>	<b>2807,9</b>	<b>2613,8</b>	<b>2702,2</b>	<b>2685,9</b>	<b>2709,1</b>
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-70,0	-80,8	-75,8	-103,4	-52,9	-90,2	-39,2
Hisstillsyn	-60,0	-65,4	-50,5	-57,8	-51,1	-48,4	-44,1
Snöröjning	-51,0	-79,2	-50,5	-79,4	-40,0	-37,5	-52,8
Gårdskostnader	-30,6	-17,1	-30,3	-73,3	-71,7	-41,9	-2,0
Elavgifter	-75,8	-86,5	-75,0	-81,5	-78,9	-54,5	-63,6
Fjärrvärme	-480,0	-489,5	-449,5	-458,0	-471,3	-412,9	-442,8
Vatten	-150,0	-121,9	-128,5	-123,5	-125,9	-129,4	-114,4
Städning	-86,5	-75,8	-85,6	-86,5	-83,9	-90,0	-78,2
Renhållning	-50,0	-41,8	-42,9	-41,3	-42,1	-42,5	-31,0
Löpande fastighetsreparationer	-100,0	-46,3	-100,0	-41,1	-53,9	-19,9	-12,9
Övriga fastighetskostnader	-10,4	-10,0	-10,3	-7,6	-10,1	-6,5	-5,8
Fastighetsavgift	-71,7	-69,9	-64,0	-66,8	-64,2	-62,9	-60,6
Fastighetsförsäkring	-90,0	-93,1	-62,0	-82,6	-53,5	-60,3	-57,2
Bredband	-8,0	-10,2	-8,0	-8,9	-8,9	-8,4	-1,9
Förvaltning	-60,0	-68,1	-60,0	-61,1	-60,2	-59,6	-58,8
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-70,0	-66,2	-70,0	-66,7	-63,4	-63,4	-57,6
Revision extern	-22,0	-25,0	-22,0	-21,5	-20,5	-20,0	-21,0
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-13,9	-15,0	-12,4	-6,7	-8,5	-7,0
Bankavgifter	-5,0	-3,8	-5,0	-2,9	-3,6	-2,5	-2,9
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1506,0</b>	<b>-1464,5</b>	<b>-1404,9</b>	<b>-1476,3</b>	<b>-1362,8</b>	<b>-1259,3</b>	<b>-1153,8</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1442,3</b>	<b>1404,5</b>	<b>1403,0</b>	<b>1137,5</b>	<b>1339,4</b>	<b>1426,6</b>	<b>1555,3</b>
Ränte- o kapitalintäkter	0	0,2	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-850,0	-508,3	-526,1	-388,1	-400,1	-469,3	-495,1
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-850,0</b>	<b>-508,1</b>	<b>-526,1</b>	<b>-388,1</b>	<b>-400,1</b>	<b>-469,3</b>	<b>-495,1</b>
<b>Kassaflöde från driftverksamhet</b>	<b>592,3</b>	<b>896,4</b>	<b>876,9</b>	<b>749,4</b>	<b>939,3</b>	<b>957,3</b>	<b>1060,2</b>
Underhållskostnader	0	-33,8	0	0	0	0	-26,2
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>592,3</b>	<b>862,6</b>	<b>876,9</b>	<b>749,4</b>	<b>939,3</b>	<b>957,3</b>	<b>1034,0</b>
Avskrivningar	-431,3	-431,3	-425,4	-431,3	-431,3	-427,3	-425,4
<b>Redovisat resultat</b>	<b>161,0</b>	<b>431,3</b>	<b>451,5</b>	<b>318,1</b>	<b>508,0</b>	<b>530,0</b>	<b>608,6</b>

# 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionsred 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 revisionsred 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 utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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 överträdelse 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, datum enligt digitala signaturer nedan

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

Bengt Sjöblom  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2024 16:24

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström · 05.03.2024 16:08

DOCUMENT ID:

SJpKHnVap

ENVELOPE ID:

HkiFr34pT-SJpKHnVap

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning + revisionsberättelse 2023 Brf Edsbacka Port.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>TAGE OSKAR NORDIN</b> tage.nordin@itmakt.se	Signed Authenticated	05.03.2024 16:46 05.03.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/27) IP: 95.193.131.130
<b>ANNE NORDGREN</b> anne.nordgren44@gmail.com	Signed Authenticated	05.03.2024 16:53 05.03.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/19) IP: 83.187.181.70
<b>Jan-Olof Kellerth</b> janolofkellerth@icloud.com	Signed Authenticated	05.03.2024 17:04 05.03.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/04/17) IP: 31.208.186.72
<b>Martin Kreuger</b> martin@kreuger.net	Signed Authenticated	05.03.2024 17:15 05.03.2024 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/23) IP: 94.191.136.176
<b>BENGT SJÖBLOM</b> sjoblom.bengt@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2024 11:55 06.03.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/06) IP: 78.66.145.179
<b>Claes Mikael Jennel</b> mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	06.03.2024 16:24 06.03.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.98.138

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed