



# ÅRSREDOVISNING

## Brf Edsbacka Port

Org nr 769610-4087

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsbacka Port avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, som är föreningens artonde 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 2022-11-16.

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

#### Ekonomisk översikt

##### Intäkter

Föreningens rörelseintäkter uppgick till totalt 2 614 tkr och bestod främst av årsavgifter (2 414 tkr) och p-platshyror (183 tkr).

Intäkten från årsavgifter redovisas efter att en post på 337 tkr tagits i anspråk för att medge medlemmarna dels en reduktion av årsavgiften med 4%, dels en avgiftsfri decembermånad, vilket sammantaget innebär att intäkten från årsavgifter minskats med 12,3% (=337 tkr) jämfört med 2021.

##### Kostnader och avskrivningar

Föreningens totala driftkostnader uppgick till 1 476 tkr, varav fastighets-/underhållskostnader och låneräntor svarade för 1 312 tkr respektive 388 tkr. För de enskilt största driftkostnaderna svarade fjärrvärme (458 tkr) och vatten (124 tkr). Andra större poster var städning (87 tkr) och fastighetsförsäkring (83 tkr).

Avskrivning på föreningens fastighet har gjorts med 431 tkr.

##### Fastighetslån

Föreningens fyra fastighetslån uppgick vid årets slut till totalt 30 406 718 kr, vilket motsvarar 7 769 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta. Lånen har under 2022 amorterats med 850 tkr. Belåningsgraden (låneskuld/taxeringsvärde) var vid årets slut 29,5%.

I dec-2022 omsattes ett tidigare 5-årigt lån (=föreningens minsta lån) för en ny period av 3 månader till 3,03% ränta. Övriga tre lån är 5-åriga och har löptider som sträcker sig förbi 2023. Vid 2022 års utgång var genom-snittsräntan för dessa tre lån 1,12% och för samtliga fyra lån 1,49%. De totala ränteutgifterna under 2022 uppgick till 388,9 tkr, vilket motsvarar 16% av de erlagda årsavgifterna.

Ambitiösa amorteringar under föreningens hittillsvarande 17 år har medfört att lånen fram till 2022-12-31 har kunnat minskas med 26%.

##### Resultat

Efter avskrivningar och amorteringar visar helårsresultatet ett överskott på 318 tkr, vilket understiger budget med 87 tkr. Avvikelsen förklaras främst av ökade fastighetskostnader.

Efter stadgeenlig avsättning med 309 tkr till underhållsfonden föreslår styrelsen att 2022 års resultat, tillsammans med det balanserade resultatet från 2021, balanseras i ny räkning.

## Kommentar inför 2023

Början av 2023 präglas av hög inflation, stigande räntor, höjda energipriser och en svag krona. Därtill råder stor osäkerhet gällande den fortsatta ekonomiska utvecklingen.

För Brf Edsbacka Ports del gäller att årets intäkter, bestående främst av årsavgifter, ligger fast. Föreningens 3-månaderslån kommer att omsättas 2023-03-14 till en sannolikt högre ränta. De tre 5-åriga lånen omsätts 2023-12-31 respektive 2025 och 2026, vilket innebär att de under 2023 inte påverkas om bankräntorna ändras.

Föreningens totala drifts- och lånekostnader ökar med största sannolikhet under 2023, men omfattningen kan idag inte bedömas. För täckning av dessa kostnader belastas föreningens befintliga kassa och positiva kassaflöde.

## Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-09:

Susanne Näsman	ordförande	vald till årsmötet 2023
Jan-Olof Kellerth	sekreterare/web-redaktör	vald till årsmötet 2023
Tage Nordin	kassör	vald till årsmötet 2024
Anne Nordgren	ledamot	vald till årsmötet 2024
Martin Kreuger	suppleant	vald till årsmötet 2023

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, varav 2 före ordinarie föreningsstämma 2022-05-09. Arvoden till styrelsemedlemmar och förtroendevalda revisorer har utgått med totalt 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 (sammanställande), Andreas Näsman och Annika Wahlberg.

## Fastighet

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

På fastigheten finns tre flerbostadshus i 3-6 våningar. Byggnaderna, som uppfördes 2005 av Skanska, innehåller 44 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 914 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	4 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	18	18	7	1	44
S:a yta	1 038	1 845	894	137	3 914

Till fastigheten hör ett antal förrådsbyggnader samt 44 parkeringsplatser med motorvärmarruttag, 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 2022 uppgår till 103 000 000 kr (föregående år 77 000 000 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 2022 har genomförts

- filterbyten i friskluftsintagen i alla lägenheter
- smörjning av termostaternas ventilnålar i samtliga lägenhetsradiatorer
- rengöring av de tre hustaken
- ommålning av el-/värmecentralens ytterväggar
- ommålning av båda sidor av muren som löper längs p-platserna
- nedtagning, stubbfräsning och borttransport av stor lind, samt plantering av ersättningsträd
- 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.

Enligt gällande underhållsplan genomförs under 2023

- filterbyten i friskluftsintagen i alla lägenheter
- högtrycksspölning av avloppsstammarna i alla lägenheter
- tvätt av trapphusfönster
- rengöring av balkongernas räcken
- 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.

Fastighetskötsel 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. Gräsytona sköts med hjälp av robotgräsklippare.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 850 000 kr (föregående år 900 000 kr).

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 30 406 718 kr (föregående år 31 256 718 kr).

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

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k 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 2 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.

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	64	63
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	64

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 612 603	2 696 272	2 682 407	2 678 242
Resultat efter finansiella poster	318 077	508 013	530 046	608 621
Balansomslutning	117 361 375	117 770 696	118 156 794	118 976 016
Kassa och bank	392 823	375 779	385 101	792 272
Soliditet	74%	73%	72%	71%
Belåningsgrad	30%	41%	42%	44%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	7 769	7 986	8 216	8 561
Skuldkvot	11,6	11,6	12,0	12,4
Räntekänslighet (%)	11,5	11,4	11,7	12,2
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år per 31/12 *	673	701	701	701
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	169	173	152	159
Resultat exkl. avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup>	191	240	245	271

- 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.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 289 500	2 144 008	1 112 109	508 013	86 053 630
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		231 000	-231 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			508 013	-508 013	
Årets resultat				318 077	318 077
Belopp vid årets utgång	82 289 500	2 375 008	1 389 122	318 077	86 371 707

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 389 122
Årets resultat	318 077
Summa	1 707 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	309 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 398 199
Summa	1 707 199

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 2023.

**Resultaträkning**

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 612 603	2 696 272
Övriga rörelseintäkter		<u>1 207</u>	<u>5 942</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 613 810	2 702 214
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 409 539	- 1 299 441
Personalkostnader	3	- 66 728	- 63 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 431 336</u>	<u>- 431 336</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 907 603	- 1 794 154
<i>Rörelseresultat</i>		706 207	908 060
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 388 143</u>	<u>- 400 047</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 388 130	- 400 047
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		318 077	508 013
<b>Årets resultat</b>		<b>318 077</b>	<b>508 013</b>

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 10	<u>116 862 023</u>	<u>117 293 359</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		116 862 023	117 293 359
Summa anläggningstillgångar		116 862 023	117 293 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 204	11 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>95 325</u>	<u>90 519</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		106 529	101 558
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>392 823</u>	<u>375 779</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		392 823	375 779
Summa omsättningstillgångar		499 352	477 337
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 361 375</b>	<b>117 770 696</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 289 500	82 289 500
Fond för yttre underhåll		<u>2 375 008</u>	<u>2 144 008</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		84 664 508	84 433 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 389 122	1 112 109
Årets resultat		<u>318 077</u>	<u>508 013</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 707 199	1 620 122
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>86 371 707</b>	<b>86 053 630</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	<u>15 092 780</u>	<u>24 547 852</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		15 092 780	24 547 852
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	15 313 938	6 708 866
Leverantörsskulder		156 501	26 612
Skatteskulder	8	6 333	5 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>420 116</u>	<u>428 379</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 896 888	7 169 214
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 361 375</b>	<b>117 770 696</b>

## Kassaflödesanalys

	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	706 207	908 060
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>431 336</u>	<u>431 336</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 137 543	1 339 396
Erhållen ränta och utdelning	13	0
Erlagd ränta	- 388 143	- 400 047
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	749 413	939 349
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 4 971	- 14 090
Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder	<u>8 727 674</u>	<u>- 1 749 331</u>
Förändring av rörelsekapitalet	8 722 703	- 1 763 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 472 116	- 824 072
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 40 470</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 40 470
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	9 472 116	- 864 542
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 9 455 072</u>	<u>855 220</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 9 455 072	855 220
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>17 044</b>	<b>- 9 322</b>
Likvida medel vid årets början	<u>375 779</u>	<u>385 101</u>
Likvida medel vid årets slut	392 823	375 779
(varav placeringar)	(0)	(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.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

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

*Energikostnad per m2 (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m2 (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m2 totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde, vilket f n motsvarar 103 000 kr. Enligt styrelsebeslut blir 2022 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>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	2 413 530	2 514 028
Energiintäkter	15 904	6 569
Hysesintäkter parkeringsplatser	183 169	175 675
<b>Summa</b>	<b>2 612 603</b>	<b>2 696 272</b>

December månader 2022 och 2021 var avgiftsfria.

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Driftkostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	103 356	52 857
Hisstillsyn	57 798	51 107
Snöröjning	79 375	40 000
Gårdskostnader	73 311	71 729

Elavgifter	81 446	78 891
Fjärrvärme	457 949	471 266
Vatten	123 443	125 937
Städning	86 533	83 942
Renhållning	41 327	42 055
Löpande reparationer fastigheten	41 137	53 948
Övriga fastighetskostnader	7 594	10 068
Fastighetsavgift	66 836	64 196
Fastighetsförsäkring	82 618	53 500
Bredband	<u>8 924</u>	<u>8 924</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 311 647	1 208 420
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	61 077	60 188
Revision extern	21 492	20 492
Övriga förvaltningskostnader	12 439	6 765
Bankavgifter	<u>2 884</u>	<u>3 576</u>
<i>Summa förvaltningkostnader</i>	97 892	91 021
<i>Summa driftskostnader</i>	1 409 539	1 299 441
<b>Summa</b>	<b>1 409 539</b>	<b>1 299 441</b>

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	53 400	53 400
förtroendevalda revisorer	<u>1 990</u>	<u>1 990</u>
Summa löner och andra ersättningar	55 390	55 390
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	11 338 (0)	7 987 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>66 728</b>	<b>63 377</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	123 610 983	123 570 513
Inköp	<u>0</u>	40 470
Utgående anskaffningsvärden	123 610 983	123 610 983
Ingående avskrivningar	- 6 317 624	- 5 886 288
Årets avskrivningar	<u>- 431 336</u>	<u>- 431 336</u>
Utgående avskrivningar	- 6 748 960	- 6 317 624
<b>Redovisat värde</b>	<b>116 862 023</b>	<b>117 293 359</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	76 000 000	52 000 000
Mark	<u>27 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa	103 000 000	77 000 000



**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband per mars	2 231	2 231
Anticimex skadedjursförsäkring per dec	31 114	28 707
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	0	5 670
Gjensidige fastighetsförsäkring per dec	61 980	53 911
<b>Summa</b>	<b>95 325</b>	<b>90 519</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken affärskonto	392 823	375 779
<b>Summa</b>	<b>392 823</b>	<b>375 779</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31	
Stadshypotek	1,53	2023-12-30	5 år	100 000	9 155 072	9 255 072
Nordea Hypotek	1,03	2026-09-16	5 år	200 000	7 364 086	7 564 086
Nordea Hypotek	3,03	2023-09-14	1 år	50 000	5 858 866	6 308 866
Stadshypotek	0,73	2025-09-30	5 år	100 000	8 028 694	8 128 694
<b>Summa</b>			450 000	<b>30 406 718</b>	<b>31 256 718</b>	
varav långfristig del				15 092 780	24 547 852	
varav kortfristig del				15 313 938	6 708 866	

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	30%	41%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 769	7 986

**Not 8 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2021	64 196	64 196
Beräknad fastighetsavgift 2022	66 836	0
Inbetald preliminärskatt	- 124 699	- 58 839
<b>Summa</b>	<b>6 333</b>	<b>5 357</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fastighetskötsel	0	7 450
Upplupen kostnad diverse utlägg	600	0
Sollentuna Energi, el	16 842	19 982
Sollentuna Energi, fjärrvärme	76 491	77 749
Sollentuna Energi, vatten	10 050	11 020
Sollentuna Energi, renhållning	3 453	3 557
Upplupen bankavgift	0	374
Beräknad upplupen räntekostnad	29 280	21 176
Förutbetalda avgifter och hyror	262 400	267 071
Beräknad upplupen kostnad revision	21 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>420 116</b>	<b>428 379</b>

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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 den / 2023.

.....  
Susanne Näsman, ordförande

.....  
Jan-Olof Kellerth, sekreterare

.....  
Tage Nordin, kassör

.....  
Anne Nordgren, ledamot

#### **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023.

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

.....  
Bengt Sjöblom, förtroendevald föreningsrevisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter							
Årsavgifter	2632,9	2413,5	2413,5	2514,0	2514,0	2514,0	2514,0
Energiintäkter (laddning elbilar)	12,0	15,9	10,8	6,6	3,9	0,9	0
Hysesintäkter parkeringsplatser	163,0	183,2	164,2	175,7	164,5	163,3	170,3
Övriga intäkter	0	1,2	0	5,9	3,5	30,9	2,3
S:a intäkter	2807,9	2613,8	2588,5	2702,2	2685,9	2709,1	2686,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-75,8	-103,4	-75,0	-52,9	-90,2	-39,2	-64,7
Hisstillsyn	-50,5	-57,8	-50,0	-51,1	-48,4	-44,1	-42,9
Snöröjning	-50,5	-79,4	-50,0	-40,0	-37,5	-52,8	-58,7
Gårdskostnader	-30,3	-73,3	-30,0	-71,7	-41,9	-2,0	-5,0
Elavgifter	-75,0	-81,5	-70,0	-78,9	-54,5	-63,6	-61,5
Fjärrvärme	-449,5	-458,0	-445,0	-471,3	-412,9	-442,8	-448,2
Vatten	-128,5	-123,5	-126,3	-125,9	-129,4	-114,4	-100,7
Städning	-85,6	-86,5	-90,9	-83,9	-90,0	-78,2	-83,6
Renhållning	-42,9	-41,3	-45,5	-42,1	-42,5	-31,0	-41,3
Löpande fastighetsreparationer	-100,0	-41,1	-75,0	-53,9	-19,9	-12,9	0
Övriga fastighetskostnader	-10,3	-7,6	-10,1	-10,1	-6,5	-5,8	-5,5
Fastighetsavgift	-64,0	-66,8	-66,8	-64,2	-62,9	-60,6	-58,8
Fastighetsförsäkring	-62,0	-82,6	-62,0	-53,5	-60,3	-57,2	-52,5
Bredband	-8,0	-8,9	-10,0	-8,9	-8,4	-1,9	0
Förvaltning	-60,0	-61,1	-65,0	-60,2	-59,6	-58,8	-57,4
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-70,0	-66,7	-65,0	-63,4	-63,4	-57,6	-60,1
Revision extern	-22,0	-21,5	-22,0	-20,5	-20,0	-21,0	-20,3
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-12,4	-15,0	-6,7	-8,5	-7,0	-8,1
Bankavgifter	-5,0	-2,9	-5,0	-3,6	-2,5	-2,9	-2,9
S:a driftskostnader	-1404,9	-1476,3	-1378,6	-1362,8	-1259,3	-1153,8	-1172,2
<b>Driftsresultat</b>	<b>1403,0</b>	<b>1137,5</b>	<b>1209,9</b>	<b>1339,4</b>	<b>1426,6</b>	<b>1555,3</b>	<b>1514,4</b>
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-526,1	-388,1	-373,7	-400,1	-469,3	-495,1	-704,3
S:a finansiella intäkter & kostnader	-526,1	-388,1	-373,7	-400,1	-469,3	-495,1	-704,3
<b>Kassaflöde från driftverksamhet</b>	<b>876,9</b>	<b>749,4</b>	<b>836,2</b>	<b>939,3</b>	<b>957,3</b>	<b>1060,2</b>	<b>810,1</b>
Underhållskostnader	0	0	0	0	0	-26,2	-20,6
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>876,9</b>	<b>749,4</b>	<b>836,2</b>	<b>939,3</b>	<b>957,3</b>	<b>1034,0</b>	<b>789,5</b>
Avskrivningar	-425,4	-431,3	-431,3	-431,3	-427,3	-425,4	-419,9
<b>Redovisat resultat</b>	<b>451,5</b>	<b>318,1</b>	<b>404,9</b>	<b>508,0</b>	<b>530,0</b>	<b>608,6</b>	<b>369,6</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 2022.

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 2022 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 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 de 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. De 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Edsbacka Port för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

Bengt Sjöblom  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2023 09:55

SENT BY OWNER:

Elmira Rostami · 10.03.2023 14:48

DOCUMENT ID:

SkoNSnuJ2

ENVELOPE ID:

r1cNrh012-SkoNSnuJ2

DOCUMENT NAME:

ÅR +RB 2022 Edsbacka Port.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>SUSANNE CECILIA MARIE NÄSMAN</b> susanne.naesman@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2023 15:05 10.03.2023 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/18) IP: 212.222.33.138
<b>TAGE OSKAR NORDIN</b> tage.nordin@itmakt.se	Signed Authenticated	10.03.2023 15:15 10.03.2023 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/27) IP: 94.255.179.212
<b>BENGT SJÖBLOM</b> sjoblom.bengt@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2023 15:40 10.03.2023 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/06) IP: 217.213.111.133
<b>Jan-Olof Rudolf Kellerth</b> janolofkellerth@icloud.com	Signed Authenticated	10.03.2023 15:50 10.03.2023 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1940/04/17) IP: 82.209.141.89
<b>ANNE NORDGREN</b> anne.nordgren44@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2023 17:12 10.03.2023 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/19) IP: 85.226.140.88
<b>Claes Mikael Jennel</b> mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	15.03.2023 09:55 15.03.2023 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 20.91.221.100

\* 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