

# Årsredovisning 2020

**Brf Edölandet**

**Org nr 769625-7661**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Edölandet, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Orminge 44:1 i Nacka kommun och har adress Edövägen 6-28 i Saltsjö-Boo.

På fastigheten finns 11 st huskroppar som alla består av tre tarpphus i två våningar. Föreningens upplåter 160 bostadslägenheter varav 122 st är bostadsrätter och 38 st är hyresrätter. Föreningen innehar även 2 lokaler med hyresrätt. Den totala boytan är 10 712 kvm och lokalytan 164 kvm. Föreningen disponerar 99 parkeringsplatser samt 67 garage.

#### Lägenhetsfördelning:

64 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
69 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Nordeuropa försäkring vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna, hyresgäster skall inneha hemförsäkring.

#### Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör ett parkeringsgarage med 67 platser, utvändigt 99 platser och en tvättstuga. Styrelsen nyttjar källarlokal under nr 8A, för möteslokal högst 10 personer.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 429 kr per lägenhet för 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 639 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 132 000 kr och markvärdet 65 507 000 kr. Värdeår är 1969.

#### Fastighetsförvaltning

Fastum AB sköter merparten av de fastighetsekonomiska uppgifterna och administration för föreningens räkning. Föreningen har år 2020 haft den löpande fastighetsskötseln, felanmälan och rondering genom PG Hiss & Fastighet Stockholm AB och förtroendet för skötsel av yttre markytor genom Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB.

Birgitta och Janne från styrelsen tömmer papperskorgar och plockar skräp en gång vecka och stödjer dagtid i flera frågor från boende och entreprenörer.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 oktober 2014.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### **Avtal**

<b>Föreningens avtal</b>	<b>Leverantör</b>	<b>Nytt/Avslutat</b>
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	<i>Fastum AB</i>	
<i>Lokalvård</i>	<i>Dinas städ</i>	Avslutat
<i>Lokalvård</i>	<i>Samhall AB</i>	Nytt
<i>Avfall</i>	<i>Nacka Vatten och Avfall AB</i>	
<i>TV/Bredband</i>	<i>Telenor (fd Bredbandsbolaget) och COMHEM</i>	
<i>Elhandel/-nät</i>	<i>Boo Energi</i>	
<i>Parkeringsbevakning</i>	<i>Rationell Parkerings Service (RPS)</i>	
<i>Låssystem</i>	<i>Lås Larmteknik Värmdö AB</i>	
<i>Snö- och halkbekämpning</i>	<i>Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB (AFF)</i>	
<i>Vatten</i>	<i>Nacka Vatten och Avfall AB</i>	
<i>Driftentreprenör</i>	<i>PG Hiss &amp; Fastighet Stockholm AB</i>	
<i>Skadedjur</i>	<i>Anticimex</i>	

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs med växelvis val, av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Suppleanter väljs på ett (1) år. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 juni 2020 haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald t.o.m årsstämma</u>
Gunilla Styf	Ordförande/sekreterare	2022
Birgitta Roth	Ledamot/områdesvärd utemiljö	2022
Mats Johansson	Ledamot	2022
Jan Johansson	Ledamot/områdesvärd utemiljö	2021
Håkan Edvardsson	Bitr. ordförande	2021
Linda Berg	Ledamot	2021
Per Rinaldo	Suppleant	2021
Pia Drewsen	Suppleant	2021

Föreningens firma tecknas av två ledamöter, alternativt hela styrelsen

Styrelsen har haft ordinarie möten löpande första tisdagen i var månad och även möten för avstämning driftentreprenader, budgetarbete. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende samt entreprenörer kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlem och hyresgästsärenden. Styrelsen har under året 2020 genomfört 12 protokollförda ordinarie sammanträden.

### Revisor

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor, KPMG AB och att inom sig utse revisor.

### Valberedning

Kicki Johansson, sammankallande	2020
Ralf Eriksson	2020

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har värmesystemet fortsättningsvis justerats, *ventiler i kulvertar har bytts och justerats och samtliga radiatorventiler bytts ut.* Detta i ett led för att få ut ett jämnt flöde i samtliga lägenheter, vi vill alla ha ett gott inomhusklimat.

Utöver ovan nämnda åtgärder som kunnat förutses och planerats har styrelsen även hanterat en viss mängd andra åtgärder kopplad till fastigheten.

Tillkommit gungställning med kompis och barn gunga, ytterligare 3 träd fick belysning så nu har vi in fin inramning vintertid.

Vår och höststäddagar har avverkats, mer eller mindre samma personer som engagerar sig.

Det har dock vart uppskattat att vi har en container vid bägge tillfällen.

Styrelsen har engagerat sig i några fall av olovlig uthyrning eller annan störning, ambition är att lösa fråga utan juridiskt ombud som belastar föreningen kostnadsmissigt.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 165 medlemmar. Under året har 23 medlemmar tillträtt samt 20 medlemmar utträtt ur föreningen vid 18 överlåtelser. 2 hyresrätter har överlåtit till Wallenstam avskrivning av revers.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	10 624	10 516	10 286	10 266	9 802
Resultat efter finansiella poster	1 470	349	-394	-3 273	-1 601
Soliditet (%)	47,5	46,1	43,5	45,3	45,7
Årets resultat exkl avskrivningar	3 774	2 543	1 628	-1 284	209
Fastighetslån/kvm, kr	11 072	11 302	11 841	10 991	10 991

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan av föreningens fastighet.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	112 522 700	2 590 698	278 085	-10 618 594	349 162	<b>105 122 051</b>
Ökning av insatskapital	1 858 600	397 849				<b>2 256 449</b>
Disposition av föregående års resultat:				349 162	-349 162	<b>0</b>
Årets resultat					1 470 397	<b>1 470 397</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 381 300</b>	<b>2 988 547</b>	<b>278 085</b>	<b>-10 269 432</b>	<b>1 470 397</b>	<b>108 848 897</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 269 432
årets vinst	1 470 397
	<b>-8 799 035</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 799 035
	<b>-8 799 035</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

*K*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 624 344	10 516 239
Övriga rörelseintäkter	3	59 884	111 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 684 228</b>	<b>10 627 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 475 520	-4 683 640
Fastighetsskatt/-avgift		-275 030	-266 710
Övriga externa kostnader	5	-326 461	-432 299
Personalkostnader	6	-149 293	-169 930
Avskrivningar		-2 303 717	-2 193 413
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 530 021</b>	<b>-7 745 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 154 207</b>	<b>2 881 504</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 683 810	-2 533 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 683 810</b>	<b>-2 532 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 470 397</b>	<b>349 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 470 397</b>	<b>349 162</b>

K



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	156 846 061	159 149 778
Mark		64 104 398	64 104 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>220 950 459</b>	<b>223 254 176</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>220 950 459</b>	<b>223 254 176</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 199	47 646
Övriga fordringar	8	6 604 770	3 701 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	330 296	355 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 955 265</b>	<b>4 105 456</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 160 656	704 985
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 160 656</b>	<b>704 985</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 115 921</b>	<b>4 810 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>229 066 380</b>	<b>228 064 617</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		114 381 300	112 522 700
Upplåtelseavgifter		2 988 547	2 590 698
Fond för yttre underhåll		278 085	278 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 647 932</b>	<b>115 391 483</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 269 432	-10 618 594
Årets resultat		1 470 397	349 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 799 035</b>	<b>-10 269 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 848 897</b>	<b>105 122 051</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	91 807 402	120 863 851
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 807 402</b>	<b>120 863 851</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 800 000	200 000
Inre reparationsfond		404 618	451 924
Leverantörsskulder		155 735	129 755
Skatteskulder		101 198	56 016
Övriga skulder		38 799	44 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	909 731	1 196 025
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 410 081</b>	<b>2 078 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>229 066 380</b>	<b>228 064 617</b>

W

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 470 397	349 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 303 717	2 193 413
Förändring skatteskuld/fordran	45 182	48 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 819 296</b>	<b>2 591 125</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	27 447	-31 088
Förändring av kortfristiga fordringar	433 991	-434 320
Förändring av leverantörsskulder	25 980	-540 290
Förändring av kortfristiga skulder	26 260 204	201 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30 566 918</b>	<b>1 786 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående om- och tillbyggnation	0	-2 473 855
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 473 855</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring insatskapital	2 256 449	5 577 273
Förändring av långfristiga skulder	-29 056 449	-5 779 149
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-26 800 000</b>	<b>-201 876</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 766 918</b>	<b>-889 249</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 944 627	4 833 877
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>7 711 545</b>	<b>3 944 628</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fonder

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på förenings byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentligt. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nedanstående huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

Tillämpade avskrivningstider:


Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	50 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Bergvärme	50 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 972 901	6 843 561
Hyror bostäder	2 945 646	3 021 133
Hyror lokaler, ej moms	33 132	41 253
P-plats och garage	693 008	678 574
Hyror övriga objekt	39 629	22 536
Outhyrda lokaler	0	-8 125
Outhyrda garage och p-platser	-59 972	-80 893
Outhyrda övriga objekt	0	-1 800
	<b>10 624 344</b>	<b>10 516 239</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Intäkt föreningslokal	0	388
Tillägg hyresrätter	0	21 194
Kravavgifter	-840	7 860
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	6 566	12 718
Andrahandsupplåtelseavgifter	5 012	17 706
Övriga fakturerade kostnader	0	-16 558
Övriga intäkter	49 147	67 949
	<b>59 885</b>	<b>111 257</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	221 328	298 216
Städkostnader	146 360	213 002
Snöröjning/sandning	68 071	112 780
Bevakningskostnader	4 974	46 041
Serviceavtal	42 075	41 250
Reparationer	759 512	768 904
Underhåll	570 786	194 017
Besiktningkostnader	36 045	6 475
Inköp av parkeringstjänster	0	1 953
El	168 738	193 711
Värme	492 148	835 436
Vatten och avlopp	654 812	624 463
Avfallshantering	550 472	484 805
Försäkringskostnader	412 128	412 209
Kabel-TV	46 971	43 796
Teknisk förvaltning	0	77 668
Förbrukningsinventarier	17 406	24 634
Förbrukningsmaterial	13 431	18 675
Övriga poster	9 362	9 873
Trädgårdsskötsel grundavtal	260 901	275 732
	<b>4 475 520</b>	<b>4 683 640</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	2 890	2 727
Telefoni	448	448
Datorkommunikation	2 777	4 209
Porto	722	23 240
Föreningsgemensamma kostnader	6 139	8 852
Revisionsarvode	35 750	21 250
Ekonomisk förvaltning	208 230	207 892
Bankkostnader	1 986	7 144
Juridisk konsultation	23 438	124 252
Övriga poster	33 480	32 285
Upprättande av energidekl	10 600	0
	<b>326 460</b>	<b>432 299</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	127 050	132 000
Löner	0	750
Sociala avgifter	22 243	37 180
	<b>149 293</b>	<b>169 930</b>

### Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 797 521	156 721 718
Omklassificeringar	0	14 075 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>170 797 521</b>	<b>170 797 521</b>
Ingående avskrivningar	-11 647 743	-9 454 330
Årets avskrivningar	-2 303 717	-2 193 413
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 951 460</b>	<b>-11 647 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 846 061</b>	<b>159 149 778</b>
Taxeringsvärden byggnader	92 132 000	92 132 000
Taxeringsvärden mark	65 507 000	65 507 000
	<b>157 639 000</b>	<b>157 639 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	53 880	15 952
Övriga fordringar	0	446 274
Avräkningskonto förvaltare	6 550 890	3 239 642
	<b>6 604 770</b>	<b>3 701 868</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	273 082	262 913
Kabel-TV, bredband	11 151	11 614
Fastighetsskötsel	0	16 392
Ekonomisk förvaltning	46 063	47 705
Upplupen intäkt RPS	0	17 318
	<b>330 296</b>	<b>355 942</b>



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,44	2021-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,96	2025-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,99	2025-10-28	26 600 000	26 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	26 600 000	26 600 000
SEB	2,90	2028-07-28	9 500 000	9 700 000
Wallenstam Bostadsfinansiering			2 707 402	4 963 851
			<b>118 607 402</b>	<b>121 063 851</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			26 800 000	200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 26 600 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 589	56 312
Upplupna styrelsearvoden	0	66 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	20 737
Beräknat arvode för revision	30 000	25 500
Förutbetalda avgifter och hyror	733 385	660 953
Fastighetsel	16 920	25 977
Värme	70 868	83 110
Fastighetsskötsel	0	1 632
Snöröjning	9 303	3 755
Reparationer	37 464	167 675
Försäkringar	0	19 395
Sophantering	4 202	3 635
Städkostnad	0	16 250
Bevakningskostnader jour	0	41 241
Övriga poster	0	3 853
	<b>909 731</b>	<b>1 196 025</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	116 400	116 400
	<b>116 400</b>	<b>116 400</b>





**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser.

Saltsjö-Boo <sup>26/5</sup> 2021.

  
Gunilla Styf

Ordförande



Håkan Edvardsson



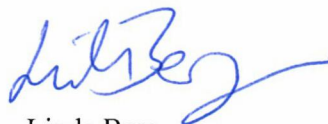
Birgitta Roth



Mats Johansson



Jan Johansson



Linda Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats

<sup>27/5-21</sup>



Katrine Elbra  
Godkänd revisor  
KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edölandet, org. nr 769625-7661

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edölandet för år 2020.

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 2020 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.

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Bostadsrättsföreningen Edölandet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

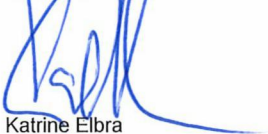
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna 2021-05-27

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor