

Org Nr: 769611-8699

**Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Eden**

Org.nr: 769611-8699

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2015-01-01 - 2015-12-31**

Brf Eden

769611-8699

Styrelsen för Brf Eden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse 2015

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 och lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 oktober 2006 förvärvat fastigheten Eden 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 28 november 2007.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i åtta till nio våningar med totalt 121 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 9512 m<sup>2</sup> och två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 1233 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra gemensamma lokaler; en föreningslokal, en övernattningslägenhet, en tvättstuga samt en bastu. Samtliga lokaler kan bokas och tillrädas med hjälp av ett elektroniskt passagesystem.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB för teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetskötsel, fastighetsjour. Avtalet gäller tills vidare med två års uppsägningstid. Från och med juni 2015 ligger även förvaltning av garaget hos HSB.

DP  
M  
2015

Brf Eden

769611-8699

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB för ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tills vidare med två års uppsägningstid.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta/platser</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Kungsholmens stadsdelsnämnd	Förskola	Ja	955 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kungsholmens stadsdelsnämnd	Förskola	Ja	278 m <sup>2</sup>	2018-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdeskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Styrelsen

Under året har följande förändringar skett i styrelsen:

- Jonas Genchel, styrelseledamot, lämnade styrelsen på grund av utflytt
- Ann-Kristin Myde, suppleant, avgick vid föreningsstämman 2015
- Daniel Prelevic tillträdde som styrelseledamot vid föreningsstämman 2015
- Christina Bäckman tillträdde som styrelseledamot vid föreningsstämman 2015
- Duran Levent tillträdde som suppleant vid föreningsstämman 2015
- Jessica Krantz tillträdde som suppleant vid föreningsstämman 2015

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst fyra och högst sex ledamöter samt minst två och högst fyra suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft en stadgeenlig sammansättning.

#### Återbetalning avdragen ingående moms

Föreningens förvaltning av garaget, som tidigare låg hos Apcoa, togs per 1 juni över av HSB. I och med detta möjliggjordes för våra medlemmar att inte behöva betala moms för garagehyra och vi sänkte dessutom våra förvaltningskostnader. Dessvärre fanns en baksida med detta upplägg som innebär att föreningen tvingas jämka (återbetala) tidigare avdragen moms med ungefär 385 000 kronor. För att föreningen ska undvika ytterligare återbetalning av moms, det handlar om totalt knappt 1 200 000 miljoner över tre år, bör vi återgå till den gamla modellen där vi hyr ut garaget till en operatör som medför att såväl interna som externa hyresgäster betalar moms. Vi bör ligga kvar i operatörsmodellen till åtminstone årsskiftet 2018/2019.

DP

PS  
CG

Brf Eden

769611-8699

### **Sprängningar på Nordenflychtsvägen 62 och 64**

Styrelsen har med hjälp av firman Bergsäker, följt upp att inga skador har uppstått på fastigheten i samband med bygget av Etaget på Nordenflychtsvägen 62 och 64. Firman Bergsäker gjorde en förbesiktning och efterbesiktning och inga skador noterades.

### **Stopp och översvämning**

Det stopp som ledde till en översvämning i entrén på Pär Lagerkvist Gata 6 berodde på ett stopp i brunnen utanför fastigheten. Styrelsen har haft kontakt med Stockholm Vatten och en filmning av avlopp gjordes men utan fastställande av orsak till stoppet. Utredningen fortgår och styrelsen har även beställt filmning av föreningens avloppsrör som ansluter till det allmänna avloppssystemet.

### **Övriga händelser**

#### Garaget

Flertalet inbrott i garaget har skett under året samt upprepad skadegörelse på garagets låsdosor. I syfte att minska risken för att detta fortsätter upphandlades ett bevakningsavtal med Nokas.

#### Cykelrummen

Likt föregående år genomfördes en rensning av cyklar på samtliga cykelplatser i föreningen. Ett stort antal cyklar rensades ut och skänktes till välgörenhet.

#### Städdag

Under året genomfördes en gemensam städdag i föreningen. Uppslutningen var god och hela innergården fick en rejäl översyn.

### **Underhåll**

En underhållsplan har fastställts med hjälp av Österman LU Brf Planer. Styrelsen kommer löpande att genomgå underhållsplanen och säkerställa att nödvändigt underhåll genomförs. Styrelsen har även under året gjort en stadgeenlig fastighetsbesiktning, inga akuta åtgärder framkom vid besiktningen. Utöver underhållsplanen kommer löpande underhåll ske i fall av skador och oförutsett slitage. Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

#### Hissar

Under året har kostnaderna för underhåll av hissarna varit höga. Den höga mängden underhåll har berott på oaktsamhet framförallt i samband med flytt vilket har lett till skador på hissarna. Kone, hissleverantör och servicepartner, har kontaktats av styrelsen flera gånger under året i samband med att vissa reparationer har varit bristfälliga och reklamerats.

#### Bastun

Ett nytt bastuaggregat installerades under året då det tidigare aggregatet var underdimensionerat.

#### Innergården

DP  
PP  
CG



Brf Eden

769611-8699

Styrelsen beställde ett upprustningsjobb av stensättningen som finns på innergården. Löst liggande stenar sattes på plats och en bättre, stabilare konstruktion genomfördes så att stenarna vid regn inte glider ner och förflyttas.

Styrelsen har haft kontakt med gymnasiet Atletica och påpekat att det inte är tillåtet för studenter att vistas på föreningens innergård. En skylt sattes upp för att markera att innergården är ett privat område.

### **Soprummet**

Under året har vi fortsatt att arbeta för att soprummet ska vara rent och snyggt samt att det ska vara anpassat för de boendes behov. Styrelsen arbetar även ständigt med att göra bedömningar avseende tömningsintervall samt antal kärl för varje kategori av avfall. Detta för att försöka att minimera kostnaden för sophämtning eftersom det rör sig om stora utgifter.

Styrelsen har med flera skrivelser försökt uppmärksamma medlemmarna på att skötseln av soprummet är bristfällig och att alla måste ta sitt ansvar. Medlemmar har vid flertalet tillfällen överskridit och missbrukat de regler som gäller för soprummet och det har påträffats miljöfarligt avfall, byggmaterial, etc. Detta innebär merkostnader för föreningen som i slutändan belastar våra avgifter. Styrelsen kommer att fortsätta med information men hoppas framförallt att alla tar sitt ansvar.

### **Föreningens ekonomi**

#### Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningen har amorterat 3 068 118 kronor i enlighet med amorteringsplan. Målsättningen är att kontinuerligt göra extra amorteringar när så är möjligt. Under året la föreningen om tre lån till betydligt lägre räntor vilket förklarar de lägre räntekostnaderna. Styrelsen har i samband med att ytterligare lån löper ut i början av 2016 inlett förhandlingar med Handelsbanken avseende bättre lånevillkor.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus. Inga större renoveringar planerade då fastigheten är nybyggd.

DP  
CG

Årsavgifter

Under år 2015 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 692 kr/m<sup>2</sup>.

**Kommentar till Årets resultat:**

Årets resultat för 2015 uppgår till en vinst om 407 936 kronor (-22 639 kronor). Förklaringen till det förbättrade resultatet är främst lägre räntekostnader.

**Styrelsens sammansättning:**

<b>Ledamöter</b>	
Carl Göranson	
Peter Johansson	
Johan Hultborg	
Daniel Prelevic	Tillträdde vid årsstämman 2015
Christina Bäckman	Tillträdde vid årsstämman 2015
Jonas Genchel	Utflytt juli 2016
<b>Suppleanter</b>	
Kjell Björklund	
Duran Levent	Tillträdde vid årsstämman 2015
Jessica Krantz	Tillträdde vid årsstämman 2015
Ann-Kristin Myde	Avgick vid årsstämman 2015

**Väsentliga avtal:**

Under 2015 tecknade föreningen ett nytt avtal med HSB avseende förvaltning av garaget. Förvaltningen har inte varit tillfredställande och diskussioner och återkoppling pågår med HSB i förhoppning om att skötseln av garaget ska fungera bättre framgent.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade 204 (203) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 16 (20) överlåtelser skett.

Anledning till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning tkr	10 674	10 730	10 564	10 369
Resultat efter finansiella poster tkr	431	-22	1 775	-1 065

DP  
CG  
ED

Brf Eden

769611-8699

Bokfört värde på fastigheten per m2 lägenhetsyta kr	49 562	49 795	50 079	50 117
Genomsnittlig skuldränta %	2,92	3,40	3,76	4,29
Fastighetens belåningsgrad %	28,15	28,64	28,92	29,70
Soliditet %	71	71	71	71
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	13 938	14 260	14 486	14 607
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	692	692	692	692
Hyror och övriga intäkter kr/m <sup>2</sup>	448	437	419	399
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup>	361	363	342	319
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	407	484	545	602

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

En snittlägenhet på 79 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 1 101 102 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 79 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 4 556 kr/månad. Utöver avgiften inbringar hyror och övriga intäkter ca 2 949 kr/månad. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 561 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 679 kr/månad åt till att betala föreningens räntekostnader. Resterande del av det som betalas in används till att på lång sikt underhålla fastigheten samt att amortera på föreningens skuld.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering av yttre fond	1 287 275 kr
Årets resultat	430 828 kr
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 718 103 kr</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till yttre fond (enligt stadgar)	237 500 kr
Balanseras i ny räkning	1 480 603 kr
<b>Summa</b>	<b>1 718 103 kr</b>

DP  
CG  
PM  
27

**Bostadsrättsföreningen Eden**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 673 788	10 730 406
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 434 205	-3 284 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-235 740	-59 309
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-104 900	-108 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 601 425	-2 699 458
Summa rörelsekostnader		-6 376 269	-6 152 078
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 297 519</b>	<b>4 578 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntelintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 175	6 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 871 866	-4 607 599
Summa finansiella poster		-3 866 691	-4 600 966
<b>Årets resultat</b>		<b>430 828</b>	<b>-22 639</b>

DP  
CG  
PD  
PP



**Bostadsrättsföreningen Eden**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>471 434 097</u>	<u>473 650 522</u>
		471 434 097	473 650 522
Summa anläggningstillgångar		<u>471 434 097</u>	<u>473 650 522</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		234 375	180 755
Övriga fordringar	Not 8	2 786 606	4 681 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>187 763</u>	<u>372 970</u>
		3 208 744	5 235 038
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 200 000	0
Kassa och bank	Not 11	78 656	106 681
Summa omsättningstillgångar		<u>4 487 400</u>	<u>5 341 719</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>475 921 497</b></u>	<u><b>478 992 241</b></u>

DP  
 RD  
 CG  
 MA

**Bostadsrättsföreningen Eden****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

336 977 000

336 977 000

Yttre underhållsfond

1 411 196

1 173 696

338 388 196338 150 696*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 287 275

1 547 414

Årets resultat

430 828

-22 639

1 718 1021 524 775

Summa eget kapital

340 106 298339 675 471**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

128 333 113133 492 198

128 333 113

133 492 198

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 240 868

2 149 901

Leverantörsskulder

251 814

293 996

Aktuell skatteskuld

1 051 141

976 000

Övriga skulder

Not 15

394 333

710 434

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 543 9291 694 242

7 482 085

5 824 573

Summa skulder

135 815 198139 316 771**Summa eget kapital och skulder****475 921 497****478 992 241****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

141 000 000

141 000 000

**Summa ställda säkerheter****141 000 000****141 000 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

DP  
RD  
CG

## Bostadsrättsföreningen Eden

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall Inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

DP CA  
D CG

**Bostadsrättsföreningen Eden**

Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 1: Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 574 370	6 574 992
Hyror	3 720 056	2 938 057
Övriga intäkter	542 502	1 217 357
Bruttoomsättning	<u>10 836 928</u>	<u>10 730 406</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-163 140	0
	<b>10 673 788</b>	<b>10 730 406</b>
<b>Not 2: Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	437 536	335 566
Reparationer	433 827	516 174
El	177 223	196 751
Uppvärmning	826 694	850 499
Vatten	166 387	161 801
Sophämtning	154 226	145 062
Fastighetsförsäkring	85 878	75 365
Kabel-TV och bredband	319 469	326 371
Fastighetsskatt	563 141	501 853
Förvaltningsarvoden	197 879	120 130
Övriga driftskostnader	71 944	55 315
	<u>3 434 205</u>	<u>3 284 887</u>
<b>Not 3: Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	13 707	0
Förbrukningsinventarier och varulinköp	41 799	5 743
Administrationskostnader	75 283	18 616
Extern revision	40 000	30 000
Konsultkostnader	60 000	0
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	<u>235 740</u>	<u>59 309</u>
<b>Not 4: Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	79 800	82 502
Sociala avgifter	25 100	25 922
	<u>104 900</u>	<u>108 424</u>
<b>Not 5: Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 918	3 076
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 469	0
Övriga ränteintäkter	788	3 557
	<u>5 175</u>	<u>6 633</u>
<b>Not 6: Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 872 024	4 607 530
Övriga räntekostnader	-158	69
	<u>3 871 866</u>	<u>4 607 599</u>

DP

PS

CG

187



**Bostadsrättsföreningen Eden**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	300 387 000	300 387 000
Anskaffningsvärde mark	177 473 000	177 473 000
Årets investeringar	385 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>478 245 000</b>	<b>477 860 000</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 209 478	-1 510 020
Årets avskrivningar	-2 601 425	-2 699 458
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 810 903</b>	<b>-4 209 478</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>471 434 097</b>	<b>473 650 522</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 000 000	174 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	22 800 000	22 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>321 800 000</b>	<b>321 800 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	94 440	626 210
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 690 232	4 053 170
Övriga fordringar	1 934	1 934
	<b>2 786 606</b>	<b>4 681 314</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	186 357	181 622
Upplupna intäkter	1 406	191 348
	<b>187 763</b>	<b>372 970</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 200 000	0
	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

DP  
 PJ  
 CG  
 07

**Bostadsrättsföreningen Eden**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handelsbanken	78 656	106 681
		<b>78 656</b>	<b>106 681</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
	Belopp vid årets ingång	136 979 000	199 998 000
	Resultatdisposition		237 500
	Årets resultat		
	Belopp vid årets slut	<b>136 979 000</b>	<b>199 998 000</b>
		<b>1 411 196</b>	<b>1 287 275</b>
			<b>430 828</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Länelnummer	Ränta
			Ränteändr
			dag
			Belopp
			Nästa års
			amortering
	Stadshypotek	70943	2,36%
			2025-03-30
			14 270 000
			0
	Stadshypotek	71519	1,51%
			2020-03-30
			28 850 000
			0
	Stadshypotek	849821	3,96%
			2016-03-30
			13 791 750
			1 491 000
	Stadshypotek	870446	3,70%
			2016-06-30
			18 800 000
			1 600 000
	Stadshypotek	878095	1,25%
			2016-02-04
			1 012 500
			150 000
	Stadshypotek	921998	2,88%
			2017-03-30
			28 335 000
			0
	Stadshypotek	995812	2,93%
			2018-03-30
			27 114 731
			999 868
			<b>132 173 981</b>
			<b>4 240 868</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		127 933 113
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		110 969 641
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	4 240 868	2 149 901
		<b>4 240 868</b>	<b>2 149 901</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	394 333	710 434
		<b>394 333</b>	<b>710 434</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	14 297	17 102
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 247 738	1 392 442
	Övriga upplupna kostnader	281 894	284 698
		<b>1 543 929</b>	<b>1 694 242</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.


DP  
BS  
CG


**Bostadsrättsföreningen Eden**

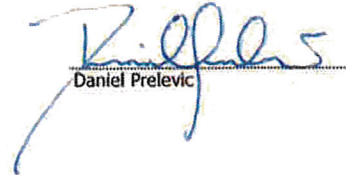
**Noter**

**2015-12-31 2014-12-31**

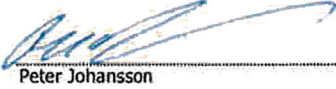
Stockholm, den 28/4-2016

  
Carl Gunnar Göranson


  
Christina Bäckman

  
Daniel Prelevic

  
Johan Leif Hultborg

  
Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har 2016 05-02 lämnats beträffande denna årsredovisning  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eden, org. nr 769611-8699

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eden för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eden för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 2 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

DP  
G



**Bostadsrättsföreningen Eden**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	430 828	-22 639
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 601 425	2 699 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 032 253</u>	<u>2 676 819</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	663 356	-695 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-433 454</u>	<u>2 007 447</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 262 154</u>	<u>3 988 478</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-385 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-385 000</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-3 068 118</u>	<u>-2 149 901</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 068 118</u>	<u>-2 149 901</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-190 964</b>	<b>1 838 577</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 159 851</b>	<b>2 321 274</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 968 888</b>	<b>4 159 852</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

DP  
CG