

Brf Eklandagatan 14

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Eklandagatan 14

769607-8240

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eklandagatan 14, 769607-8240, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Louise Blücher	Ordförande	2023
Ulrika Ehn	Ledamot	2023
Isabelle Brodén	Ledamot	2023
Victor Elveljung	Ledamot	2023
Maria Öhrn	Ledamot	2023
Birgitta Nygren	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Linn Andersson	Suppleant	2023
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Jan Håkansson, Mazars AB	Auktoriserad revisor	2023
-----------------------------	----------------------	------

Valberedning

Olivia Svensson	2023
Josefine Borgström	2023
Sebastian Adolfsson	2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 14:16 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Eklandagatan 14.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	6	10
Total tomtarea:		585 kvm
Total bostadsarea:		1 354 kvm
Total lokalarea:		83 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd / Förlängning
Smörgåsnisse HB	48 kvm	2026-10-31 / 36 månader
Bygglovsbutiken Arkitektkonsult i Göteborg AB	35 kvm	2024-09-30 / 36 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-02-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-11-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning *	Teknisk Förvaltning
Renova	Sorterat avfall
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Anticimex **	Serviceavtal skadedjur

* Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk förvaltning via Bredablick Förvaltning fr.o.m. 2023-01-01.
** Avtalet är uppsagt och löper tom. 2023-09-30.



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 119 kr och planerat underhåll för 21 800 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser byte av matta i entrén.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Nordic Life.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 165 248 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 115 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
OVK-besiktning	2023
Omläggning av tak	2023
Energideklaration	2024

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byte av matta i entrén	2022
Montering av nya postboxar	2021
Stambyte av samtliga stammar i kök och badrum	2020-2021
Borrinfiltration av pålar	2020-2021
Radonmätning	2019
Plantering av nya växter och träd på innergården	2019
Installation av nytt inpasseringssystem	2018
Restaureing av fönster mot Eklandagatan	2018
OVK-besiktning	2017
Installation av säkerhetsdörrar	2016
Renovering av hiss	2014
Energideklaration	2014
Byggnation av större balkonger mot innergård	2013-2014
Spolning av avloppsstammar	2013
Stensättning av innergård	2013
Byte av elstammar	2009
Plåtarbeten av tak, skorstenar och rökgångar	2007
Målning av puts och fönster mot entrén och innergården	2006
Rörinfordring av köksstammar	2006
Ny dagvattenledning samt borrinfiltration av pålar	2005

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under år 2022 skedde mycket i vår omvärld som även påverkade oss i Sverige, Göteborg och således även i vår Brf Eklandagatan 14. De flesta stora världsledare samt övriga länder, näringsliv, banker och alla vi övriga medborgare blev nog tagna på sängen. Inte många såg detta komma och vilka konsekvenser detta skulle leda till; Den 24 februari invaderade Ryssland Ukraina. Att inse att vi nu har ett krig i Europa, kändes helt överkligt, otäckt och surrealistiskt.

I detta läge kändes det bra att veta att vi skulle få extra förstärkning i vår styrelse, förutom att vi sedan 1/1 2022 samarbetar med omdömesgilla Bredablick, gällande vår ekonomiska förvaltning. Styrelsen ser även fram emot den 1/1 2023 då vårt avtal med Nordic Life gällande fastighetsskötsel avslutas. Då kommer vi även att köpa till den tjänsten, samt lokalvård av våra publika ytor genom Bredablickgruppen.

Kring årsskiftet informerade relativt nyinflyttade Petter, ledamot & vice ordförande, att de flyttar vidare till hus, då de fått tillökning i familjen. Caroline, ledamot & sekreterare, lämnar också efter ett antal år, för vidare flytt till eget hus. Marcus Hombeck vår ledamot & kassör, som varit med i styrelsearbetet sedan 2000, då vår BRF bildades samt vidare under processen att köpa fastigheten från den privata ägaren 2003, tackade också för sig, men bor dock kvar i huset. (Vilket är bra då han kan husets historia). Vi kan konstatera att bostadsrättsförenings nytillsatta valberedning har fått jobba extra hårt och intensivt under året för att rekrytera flera nya krafter till vår styrelse. Och det har de gjort med den äran; Isabelle kliver nu upp som ordinarie i styrelsen, efter att ha jobbat som suppleant. Nyinflyttade krafter som Louise & Maria valdes in som ledamöter, fulla av kompetens & erfarenheter. Under vår årsstämma tisdag den 14 juni invaldes de nya ledamöterna enhälligt in i styrelsen för vår BRF Eklandagatan 14.

I det tredje och fjärde kvartalet under 2022 började oron i världen att sprida sig, vilket visade sig genom bland annat en galopperande ökad inflation, starkt ökade elkostnader samt räntor som tickade uppåt. Med detta i åtanke gällde det att styrelsens första planeringsmöte inför arbetet med 2023 års budget tillsammans med Bredablick, tar höjd för dessa olika parametrar. Tillsammans med Bredablicks rekommendationer valde därför styrelsen att höja föreningens avgifter med 15 % fr.o.m. 2023-01-01. Hellre att ta i lite för mycket, istället för att behöva höja ännu en gång under året, samt om vi har tur och världsläget förbättras inom rimlig tid, kunna stanna på denna höjning under ett antal år. En planerad försäljning av föreningens sista hyresrätt (110 kvm), ligger inom närtid, vilket ger oss möjlighet att följa vår plan att snarast göra en amortering på ett antal miljoner. Gällande vårt stora projekt med fastighetens stambyte ser vi nu slutet i tunneln. Vi har under året genomfört en garantibesiktning och anmärkningarna är nu åtgärdade. Detta bör snarast firas gemensamt med alla de boende i vår bostadsrättsförening.

Under året har vi haft våra årliga fixardagar inkl. utomhusgrillning, nu efter att pandemin klingat av och umgängesreglerna är tillbaka till normala nivåer. Dessa tillfällen är viktiga för vår sammanhållning i huset, samt att alla känner ett gemensamt intresse och ansvar för vår fastighet, vilket är viktigt för att styrelsearbetet ska vara görligt, särskilt i en liten förening som vår. Tillsammans ställer då alla i huset upp och hjälper till att fixa och städa våra allmänna ytor, ute- såväl som inomhus. Allt för att vi ska följa kommunens utrymnings och brandregler, samt Anticimex rekommendationer gällande smådjur och gnagare. Särskilt under det pågående arbetet med Västlänken och de återkommande sprängningarna, noterar hela Göteborgs centrum en ökning av skadedjur som dyker upp och luftar sig. Vårt mål är ha så skinande rent och fritt från doftande matavfall kring vår sophantering, att de oönskade gästerna ej trivs i anslutning till vår fastighet. Vår egen gård har trots allt ganska få besök, då vi under ett antal år även haft en soldriven fångstlåda som direkt meddelar Anticimex när de ska komma hit och tömma lådan, samt att vi får skriftliga rapporter och en årlig genomgång i och kring vår fastighet. Nästa steg bör vara att engagera alla de olika fastighetsägarna kring vår stora gård inkl de matställen kring Södra vägen som ansluter till gården, för att komma ett steg närmare ett minimalt antal besök.

/ Styrelsen för Brf Eklandagatan 14

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna med 15 %.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 155	1 164	1 135	1 086
Resultat efter finansiella poster *	-123	26	74	86
Förändring av underhållsfond	143	165	172	-335
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	5	112	63	582
Sparande, kr / kvm	119	193	155	187
Soliditet (%)	47	47	46	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	697	692	667	635
Bostadshyra, kr / kvm ***	-	892	875	-
Lokalhyra, kr / kvm ***	1 645	1 607	1 587	-
Driftskostnad, kr / kvm	404	380	342	309
Energikostnad, kr / kvm	220	215	184	176
Ränta, kr / kvm	83	79	56	56
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	115	115	120	141
Lån, kr / kvm	11 840	11 840	10 239	4 971
Räntekänslighet (%)	18,02	19,75	17,73	9,04
Snittränta (%)	0,70	0,67	0,55	1,12

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

** Fr.o.m. 2022 uppgår bostadsrättsarean till 1 354 kvm. Tidigare år var arean 1 245 kvm.

*** Under 2019 särredovisades inte hyresintäkterna från lokalerna respektive bostäderna och ett rättvisande nyckeltal går således inte att räkna ut.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 487 858	971 823	-5 103 086	26 333
Disposition enligt föreningsstämma			26 333	-26 333
Avsättning till underhållsfond		165 248	-165 248	
Ianspråktagande av underhållsfond		-21 800	21 800	
Årets resultat				-123 279
Vid årets slut	19 487 858	1 115 271	-5 220 201	-123 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 076 753
Årets resultat före fondförändring	-123 279
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-165 248
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 800
Summa över/underskott	-5 343 480

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 343 480
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 080 887	1 091 856
Övriga rörelseintäkter	3	73 841	72 121
Summa rörelseintäkter		1 154 728	1 163 977
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-637 466	-666 165
Övriga kostnader	7	-185 957	-96 812
Personalkostnader	8	-64 368	-91 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-271 905	-170 387
Summa rörelsekostnader		-1 159 696	-1 024 489
Rörelseresultat		-4 968	139 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		885	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 197	-113 155
Summa finansiella poster		-118 312	-113 155
Resultat efter finansiella poster		-123 280	26 333
Årets resultat		-123 279	26 333

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	32 127 972	32 399 877
Summa materiella anläggningstillgångar		32 127 972	32 399 877
Summa anläggningstillgångar		32 127 972	32 399 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 796	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 472	54 330
Summa kortfristiga fordringar		52 268	54 330
<i>Kassa och bank</i>		635 385	495 715
Summa omsättningstillgångar		687 653	550 045
SUMMA TILLGÅNGAR		32 815 625	32 949 922

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 487 858	19 487 858
Underhållsfond		1 115 271	971 823
Summa bundet eget kapital		20 603 129	20 459 681
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 220 201	-5 103 086
Årets resultat		-123 279	26 333
Summa fritt eget kapital		-5 343 480	-5 076 753
Summa eget kapital		15 259 649	15 382 928
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 900 000	5 454 080
Övriga långfristiga skulder		23 500	23 500
Summa långfristiga skulder		1 923 500	5 477 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	15 113 980	11 559 900
Leverantörsskulder		112 325	237 991
Skatteskulder		71 056	68 176
Övriga skulder		29 225	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	305 890	221 347
Summa kortfristiga skulder		15 632 476	12 089 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 815 625	32 949 922

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 968	139 488
Avskrivningar	271 905	170 387
	266 937	309 875
Erhållen ränta	885	-
Erlagd ränta	-119 197	-113 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	148 625	196 720
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 062	19 917
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-11 017	-2 549 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 670	-2 332 875
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-3 352 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-3 352 429
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 559 900	2 300 000
Amortering av låneskulder	-11 559 900	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	2 300 000
Årets kassaflöde	139 670	-3 385 304
Likvida medel vid årets början	495 715	3 881 019
Likvida medel vid årets slut	635 385	495 715

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader**

-Byggnad	100 år
-Fastighetsförbättring	100 år
-Balkonger	100 år
-Stambyte, nya badrum	100 år
-Stambyte, el	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	871 632	861 252
Hyror bostäder	72 707	97 200
Hyror lokaler	136 548	133 404
Summa	1 080 887	1 091 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	63 204	64 290
Debiterad fastighetsskatt	4 809	4 392
Överlåtelseavgifter	1 208	-
Övriga intäkter	4 620	3 439
Summa	73 841	72 121

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 160	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 144	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 565
VA & sanitet, installationer	-	596
Ventilation, installationer	-	28 782
Hiss	17 806	2 478
Huskröpp *	1 571	-
Vattenskador	2 438	-
Övrigt	-	3 175
Summa	35 119	38 596

* Avser åtgärder av trasigt stuprör.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen *	21 800	32 485
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	48 485
Summa	21 800	80 970

* Kostnad 2022 avser byte av matta i entrén, kostnad 2021 avser inköp och montering av nya postboxar.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	36 713	34 343
Teknisk förvaltning	74 280	70 392
Besiktningsskostnader *	23 155	-
Gångbanerrenhållning	2 181	2 112
Serviceavtal	23 212	24 247
Förbrukningsmaterial	11 315	13 504
Övriga utgifter för köpta tjänster **	4 069	-
El	96 167	81 934
Uppvärmning	158 913	169 101
Vatten och avlopp	60 744	58 040
Avfallshantering	27 445	30 855
Försäkringar	36 497	36 938
Kabel-TV	25 856	25 133
Summa	580 547	546 599

* Avser garantibesiktning och besiktning av radiatorer.

** Avser byte av portkod.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 888
Tele och post	1 235	-
Förvaltningskostnader	59 656	58 573
Revision *	52 208	20 000
Bankkostnader	1 876	12 672
IT-tjänster	848	1 279
Övriga externa tjänster **	68 534	-
Övriga externa kostnader	1 600	1 400
Summa	185 957	96 812

* Av kostnad 2022 avser 19 708 kr 2021.

** Avser konsultarvode i samband med stambyte samt arvode till geolog som företrätt föreningen i samband med byggnation av Västlänken.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 299	47 600
Övriga arvoden	900	-
Löner till anställda	-	28 570
Summa	49 199	76 170
Sociala avgifter	15 169	14 955
Summa	64 368	91 125

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	271 905	170 387
Summa	271 905	170 387

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	25 268 103	17 546 317
-Mark	9 640 000	9 640 000
-Pågående nyanläggningar	-	7 721 786
	34 908 103	34 908 103
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	11 074 215
-Minskning av pågående nyanläggning	-	-7 721 786
	-	3 352 429
 Utgående anskaffningsvärden	34 908 103	38 260 532
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 508 226	-2 337 839
	-2 508 226	-2 337 839
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-271 905	-170 387
	-271 905	-170 387
 Utgående avskrivningar	-2 780 131	-2 508 226
 Redovisat värde	32 127 972	32 399 877
 <i>Varav</i>		
Byggnader	22 487 972	22 759 877
Mark	9 640 000	9 640 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 600 000	42 200 000
Lokaler	1 089 000	954 000
Totalt taxeringsvärde	41 689 000	43 154 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 294 000</i>	<i>14 759 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	27 328	34 013
Förutbetalda kostnader	23 144	20 317
Summa	50 472	54 330

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	-	65
Transaktionskonto Handelsbanken	635 385	363 982
Klientmedelskonto Swedbank	-	131 668
Summa	635 385	495 715

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 113 980	11 559 900
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 900 000	5 454 080
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 013 980	17 013 980

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	17 013 980	17 013 980
Summa	17 013 980	17 013 980

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,55 %	2022-12-01	400 000	-	400 000	-
Stadshypotek	3,20 %	2023-03-01 *	-	400 000	-	400 000
Stadshypotek	0,60 %	2023-12-01	388 000	-	-	388 000
Stadshypotek	0,55 %	2022-12-01	679 000	-	679 000	-
Stadshypotek	3,20 %	2023-03-01 *	-	679 000	-	679 000
Stadshypotek	0,60 %	2023-12-01	3 166 080	-	-	3 166 080
Stadshypotek	0,55 %	2022-12-01	2 880 900	-	2 880 900	-
Stadshypotek	3,20 %	2023-03-01 *	-	2 880 900	-	2 880 900
Stadshypotek	0,80 %	2022-02-14	7 600 000	-	7 600 000	-
Stadshypotek	0,58 %	2023-01-30	-	7 600 000	-	7 600 000
Stadshypotek	0,79 %	2025-03-30	1 900 000	-	-	1 900 000
Summa			17 013 980	11 559 900	11 559 900	17 013 980

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 475	62 561
Upplupna räntekostnader	17 433	11 155
Förutbetalda intäkter	87 666	73 357
Upplupna revisionsarvoden	32 500	12 777
Upplupna driftkostnader	104 816	61 497
Summa	305 890	221 347

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har upplåtit lägenhet 10 i början på 2023. I enlighet med styrelsens beslut kommer denna intäkt användas till eventuellt underhåll av fastigheten alternativt en större amortering av föreningens lån.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 022 000	17 022 000
Summa ställda säkerheter	17 022 000	17 022 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Louise Blücher
Styrelseordförande

Ulrika Ehn

Isabelle Brodén

Victor Elveljung

Maria Öhrn

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Mazars AB

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor



Brf Eklandagatan 14, årsredovisning 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 03:11PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645F4EB82FEB4
MAJ 15 2023 03:11PM

Deltagare



Maj 13 2023 11:16AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 15 2023 08:58AM	Louise Blücher granskade dokumentet:
Maj 15 2023 08:59AM	 LOUISE BLÜCHER signerade dokumentet
Maj 15 2023 12:18PM	Ulrika Ehn granskade dokumentet:
Maj 15 2023 02:58PM	 ULRIKA EHN signerade dokumentet
Maj 13 2023 11:42AM	Isabelle Brodén granskade dokumentet:
Maj 13 2023 11:48AM	 Isabelle Solveig Brodén signerade dokumentet
Maj 14 2023 01:15PM	Victor Elveljung granskade dokumentet:
Maj 14 2023 01:16PM	 VICTOR ELVELJUNG signerade dokumentet
Maj 13 2023 11:59AM	Maria Öhrn granskade dokumentet:
Maj 14 2023 11:32AM	 Anna Maria Öhrn signerade dokumentet
Maj 15 2023 03:09PM	Jan Håkansson granskade dokumentet:
Maj 15 2023 03:11PM	 Jan Daniel Håkansson signerade dokumentet
Maj 15 2023 03:11PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eklandagatan 14
Org. nr 769607-8240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklandagatan 14 för år 2022.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eklandagatan 14 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Eklandagatan 14 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2023-

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Eklandagatan 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 03:18PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645F4A0ECA209
MAJ 15 2023 03:18PM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 15 2023 03:16PM Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna

Maj 15 2023 03:18PM Jan Håkansson granskade dokumentet:

Maj 15 2023 03:18PM  Jan Daniel Håkansson signerade dokumentet

Maj 15 2023 03:18PM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

