

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Eklunden Örgryte
Org nr 769610-9185

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Jas 10" and "H. N. Su".

Styrelsen för Brf Eklunden Örgryte får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Eklunden Örgryte är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-14 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Skår 44:1 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2006. Fastigheten består av 3 flerbostadshus med värdeår 2007. Byggnadens totalyta är 4 039 kvm och fördelat på 27 lägenheter om sammanlagt 3 380 kvm samt 1 lokal om 659 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	9	12	2

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	93 412 873 kr
Anskaffningsvärde mark	57 172 395 kr
Taxeringsvärde byggnad	24 375 000 kr
Taxeringsvärde mark	49 815 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	67 600 000 kr
Lokaler	6 590 000 kr

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet
Telia Sonera

Yta
659 kvm

Löptid
2022-12-31

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Allan Lavén	Ordförande
Sverker Albrektson	Ledamot
Ulf Gilborne	Kassör
Björn Hedberg	Ledamot
Helena Pettersson Borg	Ledamot
Amie Utstrand	Sekreterare
Sten Johansson	Suppleant

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

Valberedning

Britt-Marie Elling	Sammanställande
Anders Lindén	

Revisorer

Carl Magnus Kollberg	Auktoriserad revisor	Moore KLN AB
----------------------	----------------------	--------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	41
Antal tillkommande medlemmar	-
Antal avgående medlemmar	-
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	41

Under året har inga överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Det finns inga planerade förändringar av årsavgifterna.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår en fastighetsavgift om 1 377 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 674	2 654	2 725	2 696
Resultat efter finansiella poster	-345	-34	-26	-33
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	548	543	542	542
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 768	11 179	11 525	11 619
Elkostnader/kvm totalyta	58	58	63	66
Vattenkostnader/kvm totalyta	24	23	23	17
Soliditet (%)	74,5	73,9	73,3	73,3

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 000 000			110 000 000
Fond för yttre underhåll	2 161 412	282 730		2 444 142
Summa bundet eget kapital	112 161 412	282 730		112 444 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 738 370	-282 730	-34 392	-3 055 492
Årets resultat	-34 392	-345 135	34 392	-345 135
Summa fritt eget kapital	-2 772 762	-627 865	0	-3 400 627
Summa eget kapital	109 388 650	-345 135	0	109 043 515

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	2 161 412	1 878 681
Årets avsättning enligt stadgar	282 730	282 730
Summa vid årets slut	2 444 142	2 161 412

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-2 772 762
Årets resultat före förändring av yttre fond	-345 135
Årets avsättning till yttre fond	-282 730
Summa	-3 400 627

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-3 400 627
Summa	-3 400 627

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 673 805	2 653 892
Övriga rörelseintäkter		-5	37
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 673 800	2 653 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 451 771	-1 040 655
Underhållskostnader	4	0	-61 125
Övriga externa kostnader	5	-110 027	-105 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-818 609	-818 609
Summa rörelsekostnader		-2 380 407	-2 026 378
Rörelseresultat		293 393	627 551
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 528	-661 943
Summa finansiella poster		-638 528	-661 943
Resultat efter finansiella poster		-345 135	-34 392
Resultat före skatt		-345 135	-34 392
Årets resultat		-345 135	-34 392

Handwritten signature in blue ink.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

144 763 614

145 582 223

Summa materiella anläggningstillgångar

144 763 614

145 582 223

Summa anläggningstillgångar

144 763 614

145 582 223

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

123 519

25 224

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

122 459

107 562

Summa kortfristiga fordringar

245 978

132 786

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 413 892

2 391 234

Summa kassa och bank

1 413 892

2 391 234

Summa omsättningstillgångar

1 659 870

2 524 020

Summa tillgångar

146 423 484

148 106 243


Ato An
Hb

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

110 000 000

110 000 000

Fond för yttre underhåll

2 444 142

2 161 412

Summa bundet eget kapital

112 444 142

112 161 412

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 055 492

-2 738 370

Årets resultat

-345 135

-34 392

Summa fritt eget kapital

-3 400 627

-2 772 762

Summa eget kapital

109 043 515

109 388 650

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

11

24 500 000

38 000 000

Summa långfristiga skulder

24 500 000

38 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

12 100 000

100 000

Leverantörsskulder

201 643

119 863

Skatteskulder

198 088

171 658

Övriga skulder

12

26 462

15 217

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

353 776

310 855

Summa kortfristiga skulder

12 879 969

717 593

Summa eget kapital och skulder

146 423 484

148 106 243

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

-345 135
818 609

-34 392
818 609

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

473 474

784 217

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar
Förändring av leverantörsskulder
Förändring av kortfristiga skulder

-113 192
81 780
80 596

-16 214
-57 325
8 529

Kassaflöde från den löpande verksamheten

522 658

719 207

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 500 000

-1 075 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 500 000

-1 075 000

Årets kassaflöde

-977 342

-355 793

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 391 234

2 747 027

Likvida medel vid årets slut

1 413 892

2 391 234



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 113 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 860 898	1 846 715
Hyresintäkter lokaler	456 227	443 722
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	337 480	344 255
Övriga hyresintäkter	19 200	19 200
Summa	2 673 805	2 653 892

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	400 388	403 158
Reparationer	467 890	87 399
El	237 583	239 844
Vatten	99 421	95 999
Sophämtning	67 223	48 908
Fastighetsförsäkringar	40 018	36 397
Kabel-TV	14 899	24 383
Övriga driftskostnader	124 349	104 567
Summa	1 451 771	1 040 655

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll invändigt	0	61 125
Summa	0	61 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	103 079	94 995
Konsultarvoden	4 500	5 273
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	4 660
Bankkostnader	2 448	1 061
Summa	110 027	105 989

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader	818 609	818 609
Summa	818 609	818 609



Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 585 268	150 585 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 585 268	150 585 268
Ingående avskrivningar	-5 003 045	-4 184 436
Årets avskrivningar	-818 609	-818 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 821 654	-5 003 045
Utgående redovisat värde	144 763 614	145 582 223
Bokfört värde mark	57 172 395	57 172 395

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	120 389	25 224
Övriga fordringar	3 130	0
Summa	123 519	25 224

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	98 524	0
Förutbetalda försäkringspremier	14 148	11 716
Förutbetald Kabel-TV	5 037	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 750	95 846
Summa	122 459	107 562

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 413 892	2 391 234
Summa	1 413 892	2 391 234



Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,04	2020-03-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2,12	2024-03-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	1,98	2026-09-01	8 600 000	8 600 000
Stadshypotek	1,10	2025-12-01	4 000 000	5 500 000
Avgår nästa års amortering			-12 100 000	-100 000
Summa			24 500 000	38 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld

12 100 000 **0**

Föreningen har ett lån på 12 000 000 kr med en ränta på 1,04 % som förfaller 2020-03-01.
Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfallodagen.

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsredovisning	26 462	15 217
Summa	2 6 462	15 217

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	251 218	226 307
El	32 236	24 660
Vatten	24 863	27 415
Sophämning	6 806	8 756
Extern revisor	10 000	10 000
Räntekostnader	17 261	13 717
Övriga upplupna kostnader	11 392	0
Summa	353 776	310 855

Not 14 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

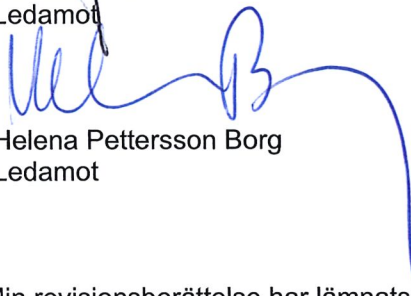
Göteborg den 8/5 2020



Allan Lavén
Ordförande



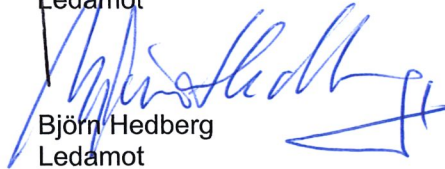
Ulf Gilborne
Ledamot



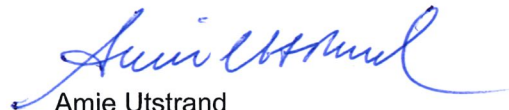
Helena Pettersson Borg
Ledamot



Sverker Albrektson
Ledamot

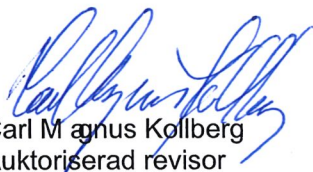


Björn Hedberg
Ledamot



Amie Utstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2020



Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklunden Örgryte
Org.nr. 769610-9185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklunden Örgryte för år 2019.

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 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Eklunden Örgryte för år 2019 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 enligt god revisionssed 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:

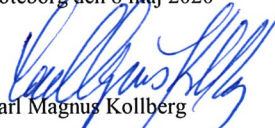
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 8 maj 2020



Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor