

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ekoln

org. nr: 769606-3903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01 – 2019.12.31



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2019-06-15. På stämman var 6 röstberättigade medlemmar närvarande.

Extra stämma

Föreningen höll en extra stämma 2019-02-06 för att rösta om antagande av nya stadgar. Beslut om antagande av nya stadgar bifölls med 100 % av rösterna.

Styrelsen

Styrelsens möten

Styrelsen har under 2019 haft 9 protokollförda styrelsemöten. Möten har även hållits med medlemmar och entreprenörer.

Årsmöte och ordinarie

föreningsstämma: 2019-06-15

Extra stämma: 2019-02-06

Styrelsemöten: 2019-02-07, 2019-03-06, 2019-05-16, 2019-06-18, 2019-07-16,
2019-09-03, 2019-10-01, 2019-11-05, 2019-12-10

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma 2019

- Tommy Olsson Ordförande
- Maria Gustavsson Kassör
- Karina Campillay Ledamot
- Nina Trygg Ledamot
- Philip Sallander Sekreterare

Föreningens firma tecknas enligt stadgarna – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

Extern revisor har varit Jonas Jonasson, Trevi Revision

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har beteckning Krokslätt 93:28 fördelat på 13 lägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar. Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

All teknisk förvaltning sker via entreprenad. Ekonomisk förvaltning utförs sedan ordinarie föreningsstämma 2013 av Brf Ekoln. Lokalvård utförs sedan december 2013 av Brf Ekoln.

Upplåtelseytor

- 13 lägenheter varav alla är upplåtna som bostadsrätter
- 9 parkeringsplatser varav två platser är lediga och ingen boende står i kö.

Total lägenhetsyta: 561 m²

Överlåtelser

Följande lägenheter har överlåtits under 2019: lgh 3, lgh 4 och lgh 5

Händelser under året

Styrelsen vill särskilt belysa detta som utförts under 2019:

Styrelsen har fortsatt sett över föreningens obligatoriska brandskyddsarbete och Anticimex har kontrakterats för årlig kontroll av fastigheten med start 2019-12-15. Styrelsen ansvarar för dokumenterad egenkontroll utöver detta.

Ett stadgepaket upphandlades av SBC under hösten 2018 för att en konsult skulle se över föreningens stadgar, eftersom flera lagändringar har skett sedan nuvarande stadgar antogs i november 2000. En andra extrastämma hölls i februari 2019 för att rösta om att anta dessa nya stadgar. Föreningen biföll stadgeändringarna och våra nya stadgar är nu registrerade hos Boverket.

En eventuell omdränering av fastigheten har varit en lång process och slutligen, efter att tre oberoende konsulter anlåtats för bedömning, beslutade styrelsen att inte genomföra en total dränering. Däremot har en avrinningskanal mot muren på kortsidan grävts och gjutits, för att leda bort regnvatten från fastigheten.

Ytterligare en åtgärd som är gjord efter beslutet om att vi inte behöver dränera om helt, är att golvet i källargångarna och i torkrummet har slipats och målats om med en färg som släpper igenom fukt och betonggrunden kan andas. Färgen som golven var målade med tidigare var en plastfärg.

Den slitna trätrappan till uppgång B har bytts ut och är nu en sluten trappa i impregnerat trä.

Lagstadgad energideklaration har utförts av ett certifierat konsultföretag och föreningen är klassad som E, i en skala från A till G. Nästa energideklaration kommer att utföras 2029.

Medlemmarna har tillsammans genomfört två städdagar, vår och höst

Förväntat framtida underhåll

Under 2020 kommer bland annat följande åtgärder ske enligt plan:

- Rökluckan på taket ska renoveras
- Stammarna ska spolats och filmas så vi får veta standarden på rören
- Taket ska kontrollbesiktigas. Vi renoverade taket under 2016/2017 och det är dags för en översyn
- Översyn av samtliga balkonger (trall och räcken)
- Marken mot norr (sidan vid soprummet), behöver nytt grus för att fånga upp regnvattnet
- I december 2020 är det 20-årsjubileum för föreningens bildande!

Ekonomi

Kassaflödet har varit stabilt under 2019. I juni 2019 band föreningen två av våra tre fastighetslån. Det största (1 989 000) till en ränta på 1,04 % i 5 år med en amortering på 2000 kr/månad. Det andra (1 718 000) i 3 år till en ränta på 0,92 %. Det tredje lånet (1 694 000) ligger kvar på bunden 3-månaders ränta som följer Riksbankens reporänta.

Styrelsen har inför 2020 beslutat att låta avgifterna vara oförändrade tills vidare.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämman förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat – 850 713

Årets resultat + 108 218

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond 43 800

Balanserat resultat - 786 295

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Månadsavgift		516 982	514 913
Parkeringsavgift		32 930	37 080
		<u>549 912</u>	<u>551 993</u>
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	1	-26 139	-35 495
Driftskostnader	1	-301 970	-283 319
Avskrivning byggnad		-60 000	-60 000
		<u>-388 109</u>	<u>-378 814</u>
Rörelseresultat		161 803	173 179
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 585	-46 984
		<u>-53 585</u>	<u>-46 984</u>
Resultat efter finansiella poster		108 218	126 195
Årets resultat		<u>108 218</u>	<u>126 195</u>

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

9 171 000

9 231 000

9 171 000

9 231 000

Summa anläggningstillgångar

9 171 000

9 231 000

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

19 794

11 827

19 794

11 827

Kassa och bank

681 693

526 993

Summa omsättningstillgångar

701 487

538 820

SUMMA TILLGÅNGAR

9 872 487

9 769 820

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Insatskapital

4 780 568

4 780 568

Underhållsfond

297 344

177 344

5 077 912

4 957 912

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-850 713

-856 908

Årets resultat

108 218

126 195

-742 495

-730 713

Summa eget kapital

4 335 417

4 227 199

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

5 401 000

5 417 000

Summa långfristiga skulder

5 401 000

5 417 000

Kortfristiga skulder

Aktuell skatteskuld

35 469

34 807

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

100 601

90 814

Summa kortfristiga skulder

136 070

125 621

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 872 487

9 769 820

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar

5 560 000

5 560 000

5 560 000

5 560 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper**

Föreningen tillämpar BFN 2009:1 avseende Åresredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Administrationskostnader	2019	2018
Styrelsearvode	4 995	4 995
Redovisning - & revisionsarvode	11 600	12 400
Övriga arvoden	9 544	18 100
	26 139	35 495
Not 2 Driftskostnader	2019	2018
El	20 170	20 850
Värme	68 762	75 504
Vatten & Avlopp	31 037	29 291
Städning & renhållning	2 285	2 157
Reparation & underhåll	48 245	13 328
Fastighetsskatt	17 714	17 095
Fastighetsförsäkring	14 604	13 267
Bredband	46 840	46 840
Övriga kostnader	52 313	64 987
	301 970	283 319

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 280 000	10 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 280 000	10 280 000
Ingående avskrivningar	-1 049 000	-989 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 109 000	-1 049 000
Utgående redovisat värde	9 171 000	9 231 000
Redovisat värde byggnader och mark	9 171 000	9 231 000
	9 171 000	9 231 000

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	14 600 000	12 200 000
varav byggnader:	5 800 000	5 200 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar (Fastighetsförsäkring)	13 000	11 827
Brandskyddstjänster	6 794	0
	19 794	11 827

Not 5 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 1 år	12 000	12 000
Amortering inom 2 till 5 år	48 000	48 000
Amortering efter 5 år	5 341 000	5 357 000
	5 401 000	5 417 000

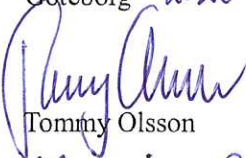
Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Göteborgs Energi (Fjärrvärme dec)	9 370	10 149
Göteborgs Energi (El belysning)	1 614	1 838
Göteborgs Stad (Vatten/avlopp aug-dec)	12 745	10 948
Upplupen ränta på lån	3 101	7 074
Upplupet revisions- & redovisningsarvode	12 000	12 400
Energideklaration 2019	8 744	0
Förskottsbetalda hyror januari	45 221	40 637
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	4 995	4 995
Göteborgstad sophämtning okt-dec	2 811	2 800
	100 601	90 841

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Göteborg 2020-04-28



Tommy Olsson



Karina Campillay



Maria Gustavsson

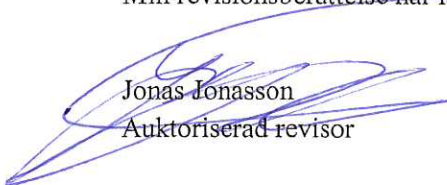


Nina Trygg



Philip Sallander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-04



Jonas Jonasson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekoln i Göteborg 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 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. Risker 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 Ekoln i Göteborg 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 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 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:

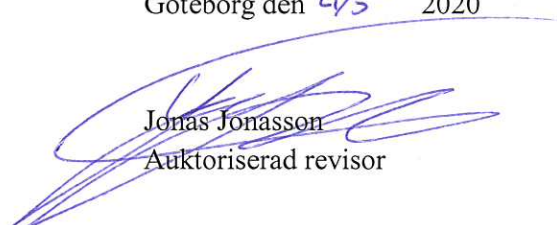
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4/5 2020



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor