

Brf Ekkullen
Org nr 769600-5011

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1994-10-28. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Härryda kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1995-01-25 och nuvarande stadgar är registrerade 2011-06-21

Nya stadgar har antagits under två på varandra följande stämmor 2017 och 2018 och kommer att registreras på Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. På stämman deltog 13 medlemmar med rösträtt varav 1 med fullmakt.

Val till styrelse förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Ulf Wall	1 år, omval
Thore Svensson	1 år, kvar
Patrik Pettersson	2 år, nyval
Lena Holmberg	2 år, omval

Suppleant

Inger Shagerberg	1 år, nyval
------------------	-------------

Revisor

Revisorsringen Sverige AB, huvudansvarig auktoriserad revisor Kjell Eriksson.

Valberedning

Konstituerad styrelse	1 år
-----------------------	------

Under året har det hållits 6 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Hulebäck 4:79 med en boyta av 1 444 kvm.

Fastigheten har värdeår 1995

Föreningen består av 24 lägenheter i 4 st flerfamiljshus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till 10 av lägenheterna ingår carport med förråd i separat byggnad.

Förrådsbyggnad med elcentral, soprum och central för fjärrvärmeanläggning samt cykelgarage i carportlänga.

Lägenheterna har följande fördelning:

2 rum och kök	12
3 rum och kök	12

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Primär Fastighetsförvaltning har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande verksamhet har bedrivits under 2018:

Vi har som brukligt haft en vår och en höststädning med bra uppslutning. Vi fick under dagen bekanta oss med nytilkomna medlemmar.

Vi har linjemålat våra parkeringsplatser.

Vi har behandlat golv i våra trapphus.

Vi har bytt samtliga friskluftsventiller i alla lägenheter och trapphus.

Vi har uppgraderat belysningen i våra trapphus till rörelsestyrd LED-belysning.

Vi har uppgraderat utomhusbelysningen i hela området till LED-belysning.

Under året har två (2) lägenheter fått nya ägare.

Vi har lagt om ett av föreningens banklån till bra ränta samt slutbetalat ett av våra lån.

Vi har låtit Green klippa häck mot Brf Backen.

Vi har anlitat trädgårdskonsult som utformat skötselhandbok och förslag till ny uteplats

Vi har införskaffat ny bensindriven trimmer samt uppladdningsbar grästrimmer.

Vi har gått över till elektronisk attest av fakturor.

Vi har under året följt upp rekommendationer gällande GDPR



Planerad framtida verksamhet för åren 2019 - 2021

2019 Energideklaration

2020 Hetvattenspolning avloppsstammar.

2021 Målning entréstolpar

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 29

Antal medlemmar vid årets slut 32

Under verksamhetsåret har 2 (1) lägenhetsöverlåtelse ägt rum och 1 lägenhet har fått en tillkommande medlem.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Genomsnittlig årsavgift uppgick till 799 kr/kvm.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 170	1 171	1 171	1 171	1 178
Resultat efter finansiella poster	tkr	260	361	341	244	251
Soliditet	%	33	31	29	25	24
Likviditet	%	160	186	106	257	194

KL

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Upplåtelse</u> <u>avgifter</u>	<u>Fond för</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	1 762 000	998 000	752 175	1 040 189	361 369	4 913 733
Avsättning fond enl stadgar	-	-	150 000	-150 000	-	-
Lanspråktagande fond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	361 369	-361 369	-
Årets resultat	-	-	-	-	260 349	260 349
Vid årets slut	1 762 000	998 000	902 175	1 251 559	260 349	5 174 082

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 251 559
Årets resultat	260 349

Återstår till föreningsstämmans förfogande 1 511 908

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Lanspråktagande av underhållsfond	-99 354
Avsättning till underhållsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	1 461 262
	<u>1 511 908</u>

KK

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 169 928	1 170 648
Övriga rörelseintäkter		7 666	6 318
Summa rörelseintäkter		1 177 594	1 176 966
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-495 339	-410 529
Personalkostnader		-44 376	-43 184
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-169 944	-169 944
Övriga rörelsekostnader	5	-86 048	-79 850
Summa rörelsekostnader		-795 707	-703 507
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 538	-112 090
		-121 538	-112 090
Resultat efter finansiella poster		260 349	361 369
Årets resultat		260 349	361 369
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkning ovan		260 349	361 369
lanspråktagande av underhållsfond		99 354	-
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-150 000
Resultat efter fondförändring		209 703	211 369

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 035 284	15 205 228
Inventarier, verktyg och installationer	7	"	-
		<u>15 035 284</u>	<u>15 205 228</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 035 284</u>	<u>15 205 228</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		558	-
Övriga fordringar		80	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 515	32 744
		<u>27 153</u>	<u>32 834</u>
		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		568 628	750 507
Summa omsättningstillgångar		<u>595 781</u>	<u>784 384</u>
Summa tillgångar		<u>15 631 065</u>	<u>15 988 569</u>

12

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 760 000	2 760 000
Fond för yttre underhåll	8	902 175	752 175
Summa bundet eget kapital		3 662 175	3 512 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 251 559	1 040 189
Årets vinst		260 349	361 369
Summa fritt eget kapital		1 511 908	1 401 558
Summa eget kapital		5 174 083	4 913 733
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 102 484	10 670 484
Summa långfristiga skulder		10 102 484	10 670 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	120 000	192 000
Leverantörsskulder		50 599	30 417
Skatteskulder		518	-
Övriga kortfristiga skulder		1 365	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 016	181 935
Summa kortfristiga skulder		354 498	404 352
Summa eget kapital och skulder		15 631 065	15 988 569

16

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, linjär plan	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	Fullt avskrivna

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	1 153 488	1 153 488
Hysesintäkter carport	15 000	15 000
Hysesintäkter elstolpar	1 440	2 160
Summa	<u>1 169 928</u>	<u>1 170 648</u>

✓

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planerat underhåll	99 354	39 764
Fastighetsavgift	32 088	31 560
Fastighetsförsäkring	18 292	15 100
Kabel-TV	30 541	30 544
Bredband	57 600	14 400
Fastighetsskötsel	71 899	46 965
Löpande underhåll	43 378	101 290
Förbrukningsvaror	8 567	
Vatten	86 457	86 507
El	28 415	25 734
Sophämtning	18 748	18 665
	<u>495 339</u>	<u>410 529</u>

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	132 300	132 300
Fastighetsförbättringar	37 644	37 644
	<u>169 944</u>	<u>169 944</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsarvoden	12 875	11 250
Arvode förvaltningsavtal	48 382	44 736
Övriga förvaltningskostnader	24 791	23 864
Summa	<u>86 048</u>	<u>79 850</u>

12

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 812 279	17 812 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 812 279	17 812 279
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 607 051	-2 437 107
Årets avskrivningar	-169 944	-169 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 776 995	-2 607 051
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 035 284</u>	<u>15 205 228</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 493 000	3 493 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	4 109 000	4 109 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159 495	159 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 495	159 495
Ingående ackumulerade avskrivningar	-159 495	-159 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 495	-159 495
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

16

Not 8 Fond för yttre underhåll

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Vid årets ingång	752 175	602 175
Avsättning enligt stämmobeslut	150 000	150 000
Vid årets slut	<u>902 175</u>	<u>752 175</u>

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden har skett efter stämmobeslut.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek		-	550 000	löst
Swedbank hypotek	0,970%	2019-12-20		3 214 000
Swedbank hypotek	1,460%	2021-11-25	120 000	2 290 000
Swedbank hypotek	1,050%	2019-12-20		2 457 475
Swedbank hypotek	1,820%	2022-02-25		2 261 009
Totalt			670 000	10 222 484
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-120 000
Summa				10 102 484
Amortering år 2-5				-480 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				9 622 484

Ställda säkerheter

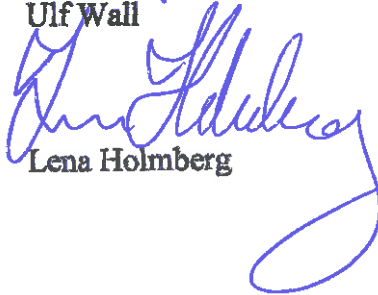
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 600 000	14 600 000
	<u>14 600 000</u>	<u>14 600 000</u>

✓

Mölnlycke 2019-03-29



Ulf Wall



Lena Holmberg



Patrik Pettersson



Thore Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ekkullen

Organisationsnummer 769600-5011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekkullen för år 2018. 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

- revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekkullen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 29/3 2019

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor