

Årsredovisning

för

Brf Ekkullen

769600-5011

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ekkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 20190509.

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

Föreningen

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 TryggHansa.

Primär Fastighetsförvaltning har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen

Val till styrelse förrättades enligt följande:

Ulf Wall	1 år, nyval
Thore Svensson	1 år, kvar
Patrik Pettersson	1 år, nyval
Markus Andersson	2 år, nyval

Under året har det hållits 8 st ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Revisor

Revisorsringen Sverige AB, huvudansvarig auktoriserad revisor Kjell Eriksson.

Valberedning

Anna Sandberg	1 år
Linn Strömqvist	1 år

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Vi har sett över föreningens fastighetsförsäkring och bytt försäkringsbolag.

Vi har målat om entrédörrar och de södra gavelfönstren på våra fyra bostadshus.

Det har skett en ombyggnation av vår gemensamma förrådsbyggnad med plats för cykelförvaring och bättre verktygshantering.

Omfattande markarbete har genomförts i föreningen. Häck har planterats utanför lägenhet 14. Växtlighet mellan hus 1 och 3 har ersatts. Den gemensamma uteplatsen har rivits och ersatts med en stenlagd yta med tillhörande mur, planteringar och stenlagd gångstig.

Tak på carport och förrådsbyggnad har rengjorts från alger, mossor och lav.

Ett träd har fällts vid övre parkeringen, flertalet träd har beskurits, ekkullen har rensats från sly och häck mot Brf Backen har klippts.

Vi har undersökt den juridiska innebörden av våra stadgar huruvida föreningen eller medlemmen ansvarar för vindskydd, balkonggolv och altaner.

Vi har arbetat på en lösning för att tillhandahålla laddning av elbilar för våra medlemmar.

Vi har lagt om ett av föreningens banklån till bra ränta.

Planerad framtida verksamhet för åren 2021-2022

2021 Hetvattenspolning avloppsstammar, termostatsbyte element, upprustning utemiljö, radonmätning.

2022 Slamsugning dagvattenbrunnar, OVK, upprustning utemiljö.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal medlemmar vid årets slut	31

Under verksamhetsåret har 4 (6) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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 (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 170	1 170	1 170	1 171
Resultat efter finansiella poster	79	292	260	361
Soliditet (%)	36,3	35,6	33,1	30,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 762 000	998 000	952 821	1 461 262	292 300	5 466 383
Avsättning fond enligt stadgar			150 000	-150 000		0
Disposition av föregående års resultat:				292 300	-292 300	0
Årets resultat					79 270	79 270
Belopp vid årets utgång	1 762 000	998 000	1 102 821	1 603 562	79 270	5 545 653

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 603 562
årets vinst	79 270
	1 682 832
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	1 532 832
	1 682 832

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

FE

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 169 868	1 170 228
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 169 868	1 170 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-674 930	-441 012
Övriga externa kostnader	4	-76 180	-83 288
Personalkostnader		-60 168	-54 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-169 944	-169 944
Summa rörelsekostnader		-981 222	-748 395
Rörelseresultat		188 646	421 833
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 376	-129 533
Summa finansiella poster		-109 376	-129 533
Resultat efter finansiella poster		79 270	292 300
Resultat före skatt		79 270	292 300
Årets resultat		79 270	292 300

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	14 695 396	14 865 340
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 695 396	14 865 340

Summa anläggningstillgångar

14 695 396

14 865 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 238	2 367
Övriga fordringar		80	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 018	26 918
Summa kortfristiga fordringar		29 336	29 365

Kassa och bank

Kassa och bank		560 487	459 610
Summa kassa och bank		560 487	459 610
Summa omsättningstillgångar		589 823	488 975

SUMMA TILLGÅNGAR

15 285 219

15 354 315

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 760 000

2 760 000

Fond för yttre underhåll

7

1 102 821

952 821

Summa bundet eget kapital

3 862 821

3 712 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 603 562

1 461 262

Årets resultat

79 270

292 300

Summa fritt eget kapital

1 682 832

1 753 562

Summa eget kapital

5 545 653

5 466 383

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 475 009

9 525 009

Summa långfristiga skulder

5 475 009

9 525 009

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 050 000

120 000

Leverantörsskulder

17 917

68 533

Skatteskulder

2 726

1 478

Övriga skulder

4 256

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

189 658

172 912

Summa kortfristiga skulder

4 264 557

362 923

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 285 219

15 354 315

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Föreningen har ingen fast anställd personal. Arvoden till styrelsen utgår i enlighet med beslut på årsstämma.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-1 153 488	-1 153 488
Hysesintäkter carport	-15 000	-15 000
Hysesintäkter elstolpar	-1 380	-1 740
	-1 169 868	-1 170 228

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	43 066	52 134
Energideklaration	0	10 000
Löpande reparationer	89 370	100 510
Planerat underhåll	227 283	0
El	20 298	25 663
Vatten	103 587	84 940
Sophämtning	21 074	17 933
Försäkring	29 761	21 196
Kabel-TV	31 832	30 540
Bredband	57 600	57 600
Fastighetsavgift	34 296	33 048
Förbrukningsmaterial	16 764	6 453
Förbrukningsinventarier	0	995
	674 931	441 012

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	13 500	11 875
Ekonomisk förvaltning	50 144	49 016
Övriga förvaltningskostnader	12 536	18 704
Kosultarvoden	0	4 688
	76 180	84 283

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 812 279	17 812 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 812 279	17 812 279
Ingående avskrivningar	-2 946 939	-2 776 995
Årets avskrivningar byggnad	-132 300	-132 300
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-37 644	-37 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 116 883	-2 946 939
Utgående redovisat värde	14 695 396	14 865 340
Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	20 800 000	20 800 000
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 493 000	3 493 000
	3 493 000	3 493 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 495	159 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 495	159 495
Ingående avskrivningar	-159 495	-159 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 495	-159 495
Utgående redovisat värde	0	0

Handwritten mark

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	952 821	902 175
Avsättning enligt stämmobeslut	150 000	150 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-99 354
	1 102 821	952 821

Avsättning till och ianspråktagande från underhållsfonden har skett efter stämmobeslut.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

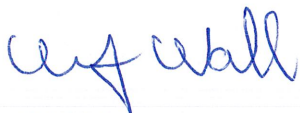
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek	1,82	2022-02-25	2 261 009	2 261 009
Swedbank hypotek	1,46	2021-11-25	2 050 000	2 170 000
Handelsbanken	0,43	2021-12-22	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	0,85	2024-12-21	3 214 000	3 214 000
			9 525 009	9 645 009
Kortfristig del av långfristig skuld			4 050 000	120 000
Amortering år 2-5			-480 000	
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen			8 925 009	

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	14 600 000	14 600 000
	14 600 000	14 600 000

16

Mölnlycke 2021- 04 - 13



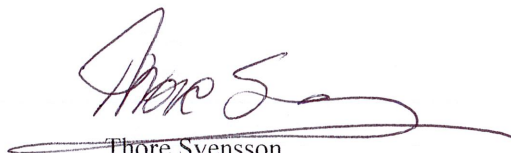
Ulf Wall



Markus Andersson



Patrik Pettersson



Thore Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 - 13



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ekkullen

Organisationsnummer 769600-5011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekkullen för år 2020. 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 2020 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 för föreningen.

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

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 fel, 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 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 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag oss 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 oss 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 Ekkullen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- 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 13 / 4 2021



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor