

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ekoln

org. nr: 769606-3903

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022.01.01 – 2022.12.31



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2022-06-11. På stämman var 6 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen

Styrelsens möten

Styrelsen har under 2022 haft 7 protokollförda styrelsemöten. Möten har även hållits med medlemmar och entreprenörer.

Årsmöte och ordinarie

föreningsstämma: 2022-06-11

Styrelsemöten: 2022-01-25, 2022-03-15, 2022-05-09, 2022-06-01, 2022-09-13,
2022-10-25, 2022-12-06

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma 2022

- Tommy Olsson Ordförande
- Maria Gustavsson Kassör
- Karina Campillay Sekreterare
- Carl-Johan Lindholm Ledamot

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 21 medlemmar. Under året har lägenheterna 3 och 5 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 3 hyrs ut externt

Total lägenhetsyta: 561 m²

Händelser under året

Styrelsen vill särskilt belysa detta som utförts under 2022:

Under 2021 tog styrelsen in anbud och tecknade avtal med byggfirman Struktur för fasad- och balkongreovering med hjälp av vår projektledare från Sustend. Denna planerade fasad-och balkongreovering utfördes under andra kvartalet 2022. Under projektets gång tillkom merkostnader på grund av ökade marknadspriser på byggmaterial och det upptäcktes även ett större behov av att byta fasadträ än vad som förutsetts. Projektets löpande kostnader blev därmed högre än kalkylerat. Ställningarna som behövdes resas på östra sidan gjorde att parkeringsplatserna inte kunde nyttjas under tre månader och intäkterna blev därigenom mindre.

De ökade kostnaderna gjorde att föreningen var tvungna att ta upp ett buffertlån på 150 000 med rörlig ränta. Ambitionen är att betala tillbaka det lånet så fort kassaflödet blivit starkare men allra senast i juni 2024 när ett av lånen ska läggas om.

Medlemmarna har tillsammans genomfört en städdag under hösten.

Förväntat framtida underhåll

Styrelsen håller fortsatt medvetet igen på ej nödvändiga åtgärder för att öka kassan för framtida reoveringar. Det som kommer att genomföras under 2023 är den lagstadgade ventilationskontrollen, OVK, oljning av uteplatsen och trappan i uppgång B och målning av gårdsmuren mot intilliggande fastighet.

Ekonomi

Snitträntan på föreningens lån är 1,44 %.

Swedbank 2024-06-24, 1 941 000 1,04 %, amortering 2000 kr/månad.

Swedbank 1 868 000 2,28 %

Swedbank 2025-12-22, 1 682 000 0,98 %, amortering 1000 kr/månad

Styrelsen har inför 2023 beslutat att låta månadsavgifterna vara oförändrade tills vidare men kommer att höja parkeringsplatsavgiften med 100 kronor per månad från 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm boyta	829	829	829
Lån/kvm boyta	9723	9520	9585
Elkostnad/kvm totalyta	28	24	18
Värmekostnad/kvm totalyta	70	76	61
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	32	33
Räntekänslighet	10,0	9,6	9,8
Resultat efter finansiella poster (tKr)	897	-96	-67
Nettoomsättning (tKr)	543	555	546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1089 kvm totalyta varav 561 kvm boyta

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat -730 151

Årets resultat - 897 396

Fritt eget kapital -1 627 547

–

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond 47 400

Balanserat resultat - 1 674 947

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

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Månadsavgifter		514 954	517 046
Parkeringsavgifter		28 485	37 780
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		543 438	554 826
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	2	-17 796	-15 697
Driftskostnader	2	-1 296 227	-330 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-60 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		-1 374 023	-406 137
Rörelseresultat		-830 585	148 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 135	-52 902
Summa finansiella poster		-66 811	-52 902
Resultat efter finansiella poster		-897 396	95 787
Resultat före skatt		-897 396	95 787
Årets resultat		-897 396	95 787

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 4

2022-12-31

8 991 000

2021-12-31

9 051 000**Summa materiella anläggningstillgångar**

8 991 000

9 051 000

Summa anläggningstillgångar

8 991 000

9 051 000

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 5

22 41721 166**Summa kortfristiga fordringar**

22 417

21 166

Kassa och bank

Kassa och bank

189 830903 142**Summa kassa och bank**

189 830

903 142

Summa omsättningstillgångar

212 247

924 308

SUMMA TILLGÅNGAR**9 203 247****9 975 308**

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	4 780 568	4 780 568
Fond för yttre underhåll	447 600	403 800
Summa bundet eget kapital	5 228 168	5 184 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-730 152	-782 139
Årets resultat	-897 396	95 787
Summa fritt eget kapital	-1 627 548	-686 352

Summa eget kapital

3 600 620	4 498 016
-----------	-----------

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	5 455 000	5 341 000
Summa långfristiga skulder	5 455 000	5 341 000

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	39 007	37 745
Övriga skulder	30	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 590	98 547
Summa kortfristiga skulder	147 627	136 292

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 203 247	9 975 308
-----------	-----------

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Administrationskostnader

2022

2021

Styrelsearvoden

3 996

2 997

Revisionsarvode

13 000

12 000

Övriga arvoden

800

700

17 796

15 697

Not 3 Driftskostnader

2022

2021

El

30 731

25 804

Värme

76 093

82 907

Vatten & Avlopp

39 819

35 147

Städning & Renhållning

2 595

2 511

Reparation & Underhåll

1 021 582

6 272

Fastighetsskatt

19 747

19 159

Fastighetsförsäkring

16 804

16 516

Bredband

46 840

46 923

Övriga kostnader

42 016

95 200

1 296 227

330 439

Noter till balansräkningen

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 280 000	10 280 000
	Utgående anskaffningsvärden	10 280 000	10 280 000
	Ingående avskrivningar	-1 229 000	-1 169 000
	Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
	Utgående avskrivningar	-1 289 000	-1 229 000
	Redovisat värde	8 991 000	9 051 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	8 800 000	8 800 000
	Byggnader	5 800 000	5 800 000
		14 600 000	14 600 000
Not 5	Förutbetalda Kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Länsförsäkringar	14 639	13 987
	Brandskyddstjänster	7 778	7 179
		22 417	21 166
Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	5 311 000	5 197 000
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Göteborgs Energi (Fjärrvärme dec)	10 729	11 758
	Göteborgs Energi (El belysning)	5 571	2 423
	Göteborgs Stad (Vatten/avlopp aug-dec)	15 235	14 497
	Upplupen Ränta på lån	9 446	3 071
	Upplupet revisionsarvode	12 500	12 000
	Förskottsbetalda hyror januari	47 848	48 350
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	3 996	2 997
	Göteborgs Stad Sophämtning	3 265	3 451
		108 590	98 547

Övriga noter

Brf Ekoln i Göteborg

Org.nr. 769606-3903

NOTER

Not 8 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckningar

5 560 000

5 560 000

Göteborg

2023-04-22



Tommy Olsson

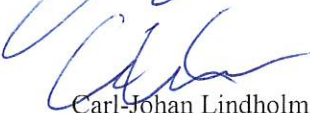


Karina Campillay



Maria Gustavsson

Kassör



Carl-Johan Lindholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2023



Jonas Jonasson

Auktöriserad 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 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 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 upphöra med 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, 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 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 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 27/4 2023



Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

Trevi Revision KB
Jonas Jonasson

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen för Brf Ekoln i Göteborg

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisning för det räkenskapsår som slutade:
2022-12-31

Uttalandet syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige."

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren i uppdragsbrevet, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. Vi bekräftar att vi lämnat er information om de möjliga effekterna av COVID-19 på vår verksamhet och att dessa är tillräckligt informerade om i årsredovisningen och i not till denna.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Med vänlig hälsning,

Brf Ekoln i Göteborg

Göteborg

Datum:

Tommy Olsson

Carl-Johan Lindholm

Karina Campillay


Maria Gustavsson