



Årsredovisning

1/1 2018 – 31/12 2018

Brf Eklunden Ytterby

Org nr 769621-1528

Styrelsen för Brf Eklunden Ytterby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Kungälv Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Andreas Karlsson	ledamot, ordförande
Lennart Hedström	ledamot
Jens Schneider	ledamot
Sofia Edlund	ledamot
Janet Nilsson	ledamot
Johanna Hansson	revisor ordinarie
Margareta Hansson	revisor suppleant

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 10 st protokollförda möten.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-17 och kungjordes 2017-11-21.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Kungälv Ytterby-Tunge 2:64.

I föreningen finns 20 st radhuslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens byggnader färdigställdes under år 2011.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
20 st	3 rum och kök	1 753

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt underhåll genomförts på fastigheten. En OVK besiktning är utförd och installation av extra belysning på gården. I källaren har föreningen utökat med internet, uppsättning av trappräcke samt ombyggnad av ventilation i pumprummet.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som omfattar det underhåll som krävs för att fastigheten skall behålla sin goda kondition. Avsättning till yttre underhållsfond görs utifrån denna plan vilket säkerställer att fastighetens skick bibehålls.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 59 tkr under en femårsperiod, och avsättning sker för verksamhetsåret med 59 tkr (34 kr/kvm).

Ekonomi

Styrelsen arbetar efter en upprättad budget som omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Budgeten bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 april 2018 och även under 2019 kommer årsavgifterna att höjas med 2% från 1 april för att täcka ökade driftskostnader.

Kapitaltillskott	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Gjorda amorteringar	96 000 kr	84 000 kr	96 000 kr	58 846 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB (f.d Helgusgruppen)	Ekonomisk förvaltning
Kärna Entreprenad AB	Markentreprenad
Göteborg Energi Din El AB	El-avtal
Telia Sonera AB	Fiberanslutning
Länsförsäkringar Göteborg Bohuslän	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 3 (fg år 1) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Ekonomisk översikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 409	1 378	1 373	1 374
Res. efter finansiella poster (tkr)	-151	-658	-143	-188
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat före avskrivningar (tkr)	703	198	823	959
Årsavgifter (kr/kvm)	643	631	621	621
Lån (kr/kvm)	13 276	13 331	13 378	13 433
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	36 849	37 107	37 366	37 624

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 205 000	241 624	-641 781	-657 623	42 147 220
Disposition av föregående års resultat:		59 549	-717 172	657 623	0
Årets resultat				-150 886	-150 886
Belopp vid årets utgång	43 205 000	301 173	-1 358 953	-150 886	41 996 334

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 358 953
årets förlust	-150 886
	-1 509 839

behandlas så att	
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	23 000
avsättning till fond för yttre underhåll	-59 549
i ny räkning överföres	-1 473 290
	-1 509 839

I årets förlust ingår avskrivningar med 453 084 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 302 198

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 337 722 kr. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 408 594	1 377 583
Summa rörelseintäkter		1 408 594	1 377 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-571 320	-1 087 479
Övriga externa kostnader	4	-72 122	-61 178
Personalkostnader	5	-61 767	-30 733
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-453 084	-453 084
Summa rörelsekostnader		-1 158 293	-1 632 474
Rörelseresultat		250 301	-254 891
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-401 187	-402 732
Resultat efter finansiella poster		-150 886	-657 623
Resultat före skatt		-150 886	-657 623
Årets resultat		-150 886	-657 623

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 596 337	65 049 421
Summa materiella anläggningstillgångar		64 596 337	65 049 421
Summa anläggningstillgångar		64 596 337	65 049 421
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 563	60 690
Summa kortfristiga fordringar		52 564	60 692
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		986 514	689 237
Summa kassa och bank		986 514	689 237
Summa omsättningstillgångar		1 039 078	749 929
SUMMA TILLGÅNGAR		65 635 415	65 799 350

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 205 000

43 205 000

Fond för yttre underhåll

301 173

241 624

Summa bundet eget kapital

43 506 173

43 446 624

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 358 953

-641 780

Årets resultat

-150 886

-657 623

Summa fritt eget kapital

-1 509 839

-1 299 403

Summa eget kapital

41 996 334

42 147 221

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

23 176 436

23 272 436

Summa långfristiga skulder

23 176 436

23 272 436

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

96 000

96 000

Leverantörsskulder

34 398

89 011

Skatteskulder

154 980

76 860

Övriga skulder

1 575

14 332

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

175 692

103 490

Summa kortfristiga skulder

462 645

379 693

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 635 415

65 799 350

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

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 127 870	1 105 756
Hyra gästlägenhet	4 600	1 400
Hyror garage och p-platser externa	20 800	23 300
Hyror garage och p-platser medlemmar	157 300	147 601
Hyra gästparkering	3 764	0
Avräkning vatten	35 726	40 943
Fiberanslutning	58 560	58 560
Öresavrundning	-26	23
	1 408 594	1 377 583

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Markentreprenad	61 350	65 812
Elkostnader	74 540	57 421
Vatten och avlopp	76 143	70 332
Renhållning och sophämtning	49 303	47 049
Fastighetsförsäkringar	26 115	25 454
Vägavgifter	27 200	24 000
Fiberanslutning	70 272	58 704
Löpande underhåll	68 031	75 098
Planerat underhåll	22 645	584 950
Trivselkostnader för bostadsrä	851	1 799
Fastighetsskatt	78 120	76 860
OVK besiktning	16 750	0
	571 320	1 087 479

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	52 263	52 303
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	19 859	8 875
	72 122	61 178

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Arvoden för styrelsearbete och revision	47 000	23 900
Sociala kostnader	14 767	6 833
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	61 767	30 733

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	66 900 000	66 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 900 000	66 900 000
Ingående avskrivningar	-1 850 579	-1 397 495
Årets avskrivningar	-453 084	-453 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 303 663	-1 850 579
Utgående redovisat värde	64 596 337	65 049 421
Taxeringsvärden byggnader	18 850 000	13 207 000
Taxeringsvärden mark	9 340 000	8 780 000
	28 190 000	21 987 000

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	401 186	402 732
Övriga räntor	1	0
	401 187	402 732

Not 8 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	22 792 436	22 888 436
	22 792 436	22 888 436

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Lån Swedbank	1,81	2020-12-22	11 665 393	11 713 393
Lån Swedbank	1,63	2021-12-22	11 607 043	11 655 043
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-96 000	-96 000
			23 176 436	23 272 436
Kortfristig del av långfristig skuld			96 000	96 000

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	23 895 000	23 895 000
	23 895 000	23 895 000

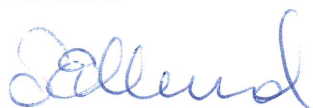
Ytterby 2019-01-31



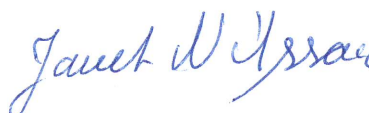
Andreas Karlsson
Ordförande



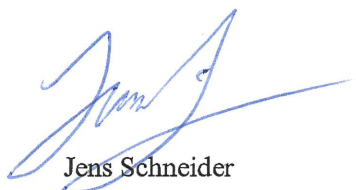
Lennart Hedström



Sofia Edlund



Janet Nilsson



Jens Schneider

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-04



Johanna Hansson
Föreningsvald revisor

Till föreningsstämman i brf Eklunden i Ytterby org.nr. 769621-1528

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Eklunden i Ytterby för år 2018-01-01—2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ytterby den 4 februari 2019



Av föreningen vald revisor

Johanna Hansson