

ÅRSREDOVISNING  
BRF EKLANDAGATAN 14 2017



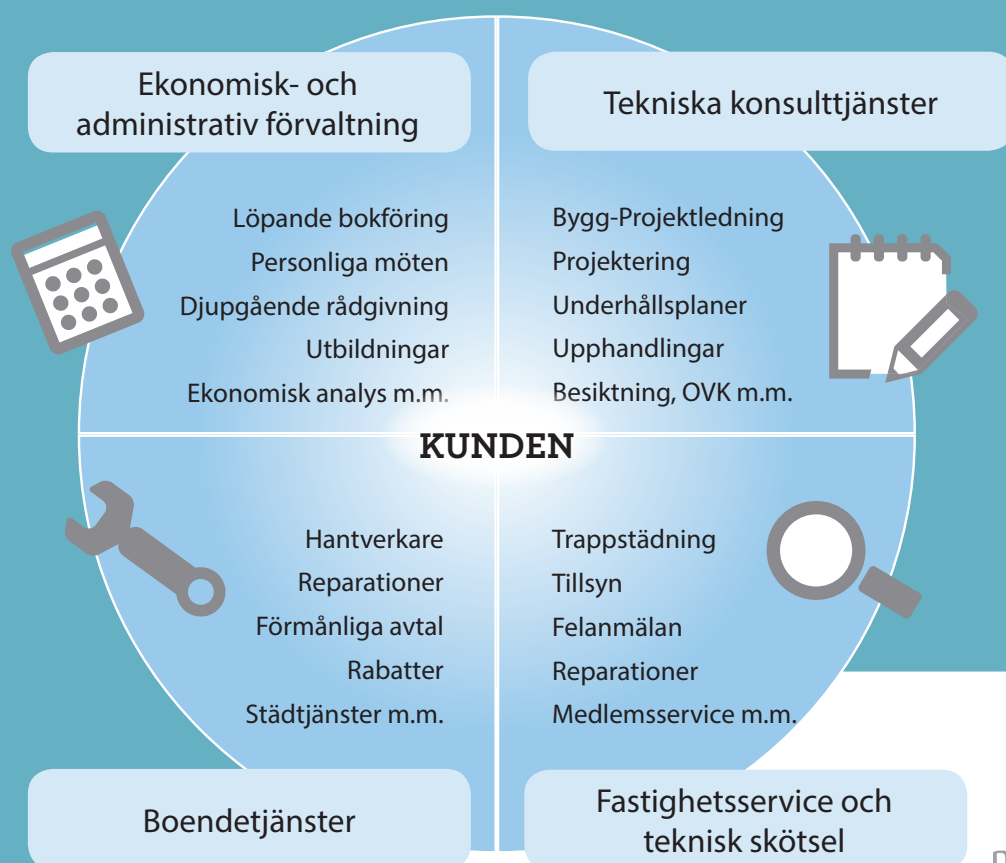
nordicLIFE

# HEJ DU SOM BOR I BRF EKLANDA- GATAN 14!

**N**i är 16 bostadsrätter, 1 hyresrätter och 2 lokaler som alla förenas i Brf Eklandagatan 14. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2017 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2010 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Eklandagatan 14.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för  
**BRF Eklandagatan 14**  
769607-8240

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Upplýsningar till resultaträkning	9-11
Upplýsningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eklandagatan 14, 769607-8240 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2001-12-11
Ekonomiska planen registrerades	2012-04-10
Stadgarna registrerades	2001-12-11

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

Birgitta "Bitte" Nygren  
Marcus Hombeck  
Marie-Louise Hessel-Jacobson

#### Roll

Styrelseordförande  
Styrelseledamot  
Styrelseledamot

#### Styrelsesuppleanter

Elisabeth Dalborg  
Jan Ahlsell

#### Valberedning

Caroline Magnussen  
Josefin Borgström

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas i förening av Hombeck, Marcus och Nygren, Brigitta "Bitte"

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2017-06-08. I stämman deltog 12 medlemmar som representerade 11 lägenheter.

#### Revisorer

Jan Håkansson

Marzars SET Revisionsbyrå AB

## Fakta om fastigheten

Föreningen får under 2018 en underhållsplan som sträcker sig fram till 2048.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Kommun</b>
Johanneberg 14:16	Göteborg

Byggnadsår	1929
Värdeår	1930
Total byggnadsyta	1 437 kvm
varav lägenhetsyta	1 354 kvm
varav lokalyta	83 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal bostadsrätter	16
Antal hyresrätter	1
Antal lokaler	2

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
1	6	10	-	-	-	17

## Verksamhet i lokalerna

Bygglovbutik Arkitektkonsult  
Smörgås Nisse HB

Utställning/kontor/butik  
Konditori/bageri/café/catering

## Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning  
Revision

International NoricLife Förvaltning AB  
Marzars SET Revisionsbyrå AB

## Medlemsinformation

### Antal medlemmar

Vid årets början	26 medlemmar
Vid årets slut	22 medlemmar
Antal överlåtelser under året	2 bostadsrätter
Antal upplåtelser under året	1 bostadsrätt

## Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	14 986 883	-	-	14 986 883
Kapitaltillskott	249 500	-	-	249 500
Avsättning till underhållsfond	815 149	-	-46 164	768 985
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>16 051 532</b>	<b>-</b>	<b>-46 164</b>	<b>16 005 368</b>
Ansamlad vinst / förlust	-4 149 565	19 615	46 164	-4 083 786
Årets resultat	19 615	-19 615	-100 543	-100 543
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-4 129 950</b>	<b>-</b>	<b>-54 379</b>	<b>-4 184 329</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 921 582</b>	<b>-</b>	<b>-100 543</b>	<b>11 821 039</b>

### Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	815 149	615 149
Avsättning till underhållsfond	16 000	200 000
Uttag ur underhållsfond	-62 164	-
	<u>768 985</u>	<u>815 149</u>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De arbeten som genomfördes eller på andra sätt avslutades under 2017 var följande:

#### Utomhus:

BRF:s årliga fixardag under hösten innehöll bl a beskärning av fruktträd, gårdsstädning inkl lövrensning av stuprör och hänggrännor på vårt cykelförråd.

Vi genomförde även en resa till tippen för bortförande av skräp från vinden och andra gemensamma utrymmen. (Allt för att minimera brandfaran av vår fastighet)

I förebyggande syfte har Anticimex installerat en skadedjursfälla i nära anslutning till vår veranda. Fällan drivs av solenergi+batteri med direktkontakt till Anticimex.

#### Inomhus:

Efter anmärkningar från ett flertal boende om kallras, har samtliga lägenheter genomgått ang till- och från-luft samt öppna spisar.

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, gjordes i samband med ovanstående arbete. Fel åtgärdades och därefter godkändes föreningens OVK.

Energideklaration, en byggands energianvändning kartläggs och dokumenteras samt hur och i vilken utsträckning energianvändningen kan effektiviserats.

Detta arbete har styrelsen beställt av legitimerad konsult, vilket genomfördes och godkändes under året. Dessa dokument finns nu tillgängliga i husets publika delar, allt enl lag.

Styrelsen beställde under året en fördjupad Underhållsplan för 30 år framåt av NordicLife förvaltning. Detta är ett bra ekonomiskt instrument för att ha en relevant långsiktig budgetplanering inför framtida underhåll.

Hela fastigheten Eklandagatan 14 genomgicks ut-och invändigt, samt ett förslag på åtgärdsplan presenterades och godkändes av styrelsen.

Under året har styrelsen efter kontrollerade referenser, beställt offerter inför vår sedan länge planerade fönsterrestaurering och byte av innerfönster till isolerglas mot Eklandagatan. Valet blev Husögat med placering i Kvarnbyn, Mölndal.

Arbetet påbörjades under dec månad och fortsätter under första kvartalet 2018.

Slutresultatet kommer att höja den k-märkta fastighetens värde, tack vare att vi restaurerade husets ursprungliga träfönster istället för att köpa nya underhållsfria fönster av blandmaterial. Dessutom ändrar nya fönster hela kvarterets arkitektoniskt homogena uttryck.

En av husets två hyreslägenheter omvandlades under året till en bostadsrätt som lades ut till försäljning under fjärde kvartalet. Försäljningen avslutades efter en lång budgivning med många inblandade intressenter. Förutom denna försäljning bytte några lgh:er ägare under året. Vi hälsar de nya bostadsinnehavarna välkomna till Eklandagatan 14.

### **Ordförande har ordet**

Efter ett intensivt arbetsår för styrelsen, känner jag som ordförande, att vi snart har genomfört de prioriterade punkter som vi föresatt oss under 2017.

### **BRF Eklandagatan 14 har nu;**

En genomförd och godkänd OVK-Obligatorisk Ventilations Kontroll, som nu hänger synlig på plats i husets publika del.

En godkänd Energideklaration som har genomförts och godkänts av extern expertis under året. Även detta dokument finns väl synligt, enligt lag.

En Underhållsplan för 30 år framåt, har utförts och godkänts av styrelsen. Hela fastigheten har genomgått en extern besiktning både ut- och invändigt.

Efter ett långt förarbete med att få fram bästa offert och företag, inför vår fönsterrestaurering och byte till isolerglas mot Eklandagatan, startade arbetet i december månad.

Årets julklapp till oss i föreningen var att styrelsen beslutade att stå för samtliga kostnader ang vårt stora fönsterprojekt. Det gäller alltså även den invändiga restaurering och målning som utförs, vilket är kutym att resp bostadsinnehavare själva står för.

Gällande styrelsens arbete med att finna den ultimata lösningen på den faktiska elförbrukning för respektive lägenhet samt för förbrukning av våra gemensamma ytor, fortgår. Idag läser vi av resp lägenhets mätare manuellt varje månad.

Styrelsen tackar samtliga boende och hyresgäster för deras engagemang och stöd under det gångna året. Det är extra viktigt i en liten bostadsrättsförening som vår, att alla känner ett delansvar för att allt ska fungera smidigt i vardagen. Tillsammans vårdar vi alla vår gemensamma fastighet på bästa möjliga sätt.

*Hälsningar*  
Bitte

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 072 379	1 050 955	1 037 017	1 065 879
Resultat efter finansiella poster	-100 543	19 615	-366 530	-473 905
Soliditet, %	52	50	49	50

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 129 949
uttag ur yttre fond fg år	62 164
avsättning till underhållsfond	-16 000
årets resultat	-100 543
Totalt	-4 184 328
disponeras för:	
uttag ur underhållsfond	-155 118
balanseras i ny räkning	-4 029 210
Summa	-4 184 328

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 072 379	1 050 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 072 379</u>	<u>1 050 955</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-593 540	-488 656
Övriga externa kostnader	4	-169 060	-107 438
Personalkostnader	5	-115 647	-126 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-161 158	-161 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 039 405</u>	<u>-883 766</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>32 974</u>	<u>167 189</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 517	-147 577
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-133 517</u>	<u>-147 574</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-100 543</u>	<u>19 615</u>
		<u>-100 543</u>	<u>19 615</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-100 543</u>	<u>19 615</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	21 979 524	22 140 682
Summa materiella anläggningstillgångar		21 979 524	22 140 682
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 979 524	22 140 682
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	17 219
Övriga fordringar	8	-	1 091 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 103	62 945
Summa kortfristiga fordringar		75 103	1 171 786
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	869 613	750 415
Summa kassa och bank		869 613	750 415
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		944 716	1 922 201
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 924 240	24 062 883

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		15 236 383	15 236 383
Fond för yttre underhåll		768 985	815 149
Summa bundet eget kapital		16 005 368	16 051 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 083 786	-4 149 565
Årets resultat		-100 543	19 615
Summa fritt eget kapital		-4 184 329	-4 129 950
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 821 039</b>	<b>11 921 582</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 716 720	11 790 360
Summa långfristiga skulder	12	10 716 720	11 790 360
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		158 012	139 765
Skatteskulder	13	59 511	58 057
Övriga skulder		26 590	36 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	142 368	116 828
Summa kortfristiga skulder		386 481	350 941
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 924 240</b>	<b>24 062 883</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Fastighetens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	735 739	722 629
Hysesintäkter	333 052	328 326
Fastighetsskatt	3 588	-
<b>Summa</b>	<b>1 072 379</b>	<b>1 050 955</b>

### Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	60 265	61 566
Fjärrvärme	139 365	154 513
Vatten	41 725	68 034
Renhållning	25 088	30 897
	<u>266 443</u>	<u>315 010</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel / lokalvård	3 922	600
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11 875	
Kabel TV	23 744	23 488
Fastighetsförsäkringar	28 058	23 660
Avtal Anticimex	3 983	-
Städning av uppsagd hyresrätt	16 625	-
	<u>88 207</u>	<u>47 748</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparation/underhåll, serviceavtal	1 800	804
Reparationer av bostäder	6 441	14 491
Reparationer av gemensamma utrymmen	8 200	8 711
Reparationer av installationer	33 416	10 372
Underhåll grönytor	3 760	-
	<u>53 617</u>	<u>34 378</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll bostäder	109 355	4 063
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	45 763	-
Planerat underhåll installationer	-	-21 649
Planerat underhåll huskropp utvändigt	-	23 500
Planerat underhåll underhållsplan	-	56 250
	<u>155 118</u>	<u>62 164</u>
Fastighetsavgift	30 155	29 356
	<u>30 155</u>	<u>29 356</u>
<b>Summa</b>	<b>593 540</b>	<b>488 656</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revision	10 125	12 250
Ekonomisk förvaltning	24 892	38 417
Bankkostnader	1 436	2 457
Föreningskostnader	16 659	50 348
Övriga administrativa kostnader	900	886
Fastighetsägarna	12 188	
Avhysningskostnad	12 450	
Förluster på hyresintäkter	37 293	
Kostnad vid försäljning av hyresrätt	30 000	
Övriga externa kostnader	23 117	3 080
	<u>169 060</u>	<u>107 438</u>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	35 840	49 038
Övriga anställda	67 980	59 224
	<u>103 820</u>	<u>108 262</u>
Sociala kostnader	11 827	18 252
<b>Summa</b>	<b>115 647</b>	<b>126 514</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	100 328	100 328
Stambyte	32 031	32 031
Inventarier, verktyg och installationer	28 799	28 799
<b>Summa</b>	<b>161 158</b>	<b>161 158</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Byggnad	10 032 780	10 032 780
- Mark	9 640 000	9 640 000
- Fastighetsförbättringar	2 879 859	2 879 859
- Stambyte	1 281 250	1 281 250
	<u>23 833 889</u>	<u>23 833 889</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 693 207	-1 532 049
- Årets avskrivning enligt plan	-161 158	-161 158
	<u>-1 854 365</u>	<u>-1 693 207</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 979 524</b>	<b>22 140 682</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	23 000 000	23 000 000
	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	572 000	572 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	208 000	208 000
	<u>780 000</u>	<u>780 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>35 780 000</b>	<b>35 780 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
- Avräkningskonto hos förvaltare	-	2 590
- Skattekonto	-	32
- Övriga kortfristiga fordringar	-	1 089 000
	<u>-</u>	<u>1 091 622</u>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	25 912	25 702
- Förutbetalda kostnader	49 191	37 243
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 103</b>	<b>62 945</b>

### Not 10 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	65	65
Swedbank	869 548	750 350
	<u>869 613</u>	<u>750 415</u>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 864 000	11 864 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 864 000</b>	<b>11 864 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

### Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2017-12-31	2016-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån		10 716 720	11 790 360	
		<u>10 716 720</u>	<u>11 790 360</u>	
Lån 1, 390413	1,2	388 000	392 000	2018-12-01
Lån 2, 390414	1,2	679 000	686 000	2018-12-01
Lån 3, 390415	1,2	3 166 080	3 198 720	2018-12-01
Lån 4, 390416	1,2	2 910 000	2 940 000	2018-12-01
Lån 5, 946020	1,3	3 000 000	3 000 000	2018-01-04
Lån 6, 339668	1,3	500 000	1 500 000	2018-01-04
Nästa års amortering (kortfristig del)		73 640	73 640	
		<u>10 716 720</u>	<u>11 790 360</u>	

### Not 13 Beräknad fastighetsskatt

	2017-12-31	2016-12-31
Föregående års fastighetsskatt	29 356	28 701
Årets fastighetsskatt	30 155	29 356
	<b>59 511</b>	<b>58 057</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	4 240	7 562
Beräknat revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupen räntekostnad	17 846	21 023
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	64 722	76 949
Upplupna driftkostnader	44 560	294
	<b>142 368</b>	<b>116 828</b>



## Underskrifter

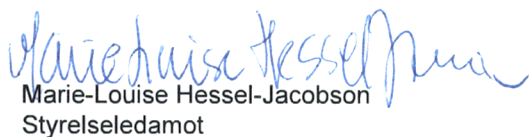
Göteborg den 20 18-04-06



Birgitta "Bitte" Nygren  
Styrelseordförande



Marcus Hombeck  
Styrelseledamot



Marie-Louise Hessel-Jacobson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2018



Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eklandagatan 14  
Org. nr 769607-8240

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklandagatan 14 för år 2017.

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 2017 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 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

## 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 Eklandagatan 14 för år 2017 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 Brf Eklandagatan 14 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 13 april 2018



Jan Håkansson  
Auktoriserad revisor







# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn: \_\_\_\_\_

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../.....20..... föra min talan.

Namnsteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....

\_\_\_\_\_



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se).



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,  
421 31 Västra Frölunda  
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg  
Telefon: 031-704 45 20  
E-post: [support@nordiclifese.se](mailto:support@nordiclifese.se)  
Webb: [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se)