

# Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng avger härmed följande Årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1 – 2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5 – 7
Noter och underskrifter	7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

# Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Igor Damjanovic	Ordinarie ledamot
Johan Steneby	Ordinarie ledamot
Mattias Uhlegård	Ordinarie ledamot
Paul Dennis	Ordinarie ledamot
Olof Wistrand	Ordinarie ledamot

Ann-Sofie Brams	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 6 sammanträden varvid protokoll upprättats. Ordinarie stämma hölls 2017-05-31. Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening.

### Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mölndal Tamburinen 5 och 6 samt Mölndal Xylofonen 1 där 41 st bostadsrättslägenheter i småhus är uppförda.

### Medlemmar

Medlemmar vid årets början

79

Medlemmar vid årets slut

79



# Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning i tkr.	2 870	2 870	2 870	2 870
Resultat efter fin. Kostn.	744 990	671 133	878 230	715 798
Soliditet i %	60	59,0	57,6	56,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 024	8 202	8 559	8 894
<i>Totalt: 4 398 kvm</i>				

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.

## Ekonomi och fastighet

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Förändring av eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	49 531 000	823 070	1 153 384	671 133
Disposition av föreg års resultat			671 133	-671 133
Avsättning yttre rep.fond		154 000	-154 000	
Årets resultat				744 990
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 531 000</b>	<b>977 070</b>	<b>1 670 517</b>	<b>744 990</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat resultat	1 670 518
Avsättning till yttre reparationsfond	-154 000
Årets resultat	<u>744 990</u>
	<b>2 261 508</b>

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att:

I ny räkning överförs **2 261 508**

# Resultaträkning

BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017	2016
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 869 704	2 869 704
Övriga intäkter		<u>9 228</u>	<u>7 106</u>
<i>Summa intäkter</i>		2 878 932	2 876 810
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fjärrvärme tillsyn		-48 584	-32 390
Samfällighetsavgift		-62 320	-61 500
Reparation & underhåll		-298 005	-305 251
Trädgårdsskötsel		-11 512	-1 875
Fastighetsavgift		-315 167	-303 892
Fastighetsförsäkring		-59 332	-61 521
Främmande tjänster		0	-34 569
Kabel-TV		-52 188	-51 704
Styrelsearvode, inkl soc avg	2	-28 886	-40 580
Revisionsarvode		-13 569	-11 888
Förvaltningsarvode		-41 784	-40 976
Övriga rörelsekostnader		-10 451	-10 694
Avskrivning byggnad	3	<u>-730 337</u>	<u>-730 337</u>
<i>Summa kostnader</i>		-1 672 135	-1 687 177
<b>Resultat före finansnetto</b>		<b>1 206 797</b>	<b>1 189 633</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	4	0	53
Räntekostnader	5	<u>-461 807</u>	<u>-518 553</u>
		-461 807	-518 500
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>744 990</b>	<b>671 133</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>744 990</u></b>	<b><u>671 133</u></b>

# Balansräkning

BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	<u>86 752 741</u>	<u>87 483 078</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>86 752 741</u>	<u>87 483 078</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	6	68 938	71 556
Övriga fordringar		109	109
Kassa och bank	7	<u>1 727 010</u>	<u>956 232</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 796 057</u>	<u>1 027 897</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>88 548 798</u></b>	<b><u>88 510 975</u></b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 531 000	49 531 000
Yttre reparationsfond		977 070	823 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 670 518	1 153 385
Årets resultat		744 990	671 133
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 923 578</b>	<b>52 178 588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>34 503 431</u>	<u>35 288 595</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>34 503 431</u>	<u>35 288 595</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	785 164	785 164
Leverantörsskulder	9	28 024	10 865
Skatteskuld		36 607	25 328
Övriga skulder	10	13 596	19 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>258 398</u>	<u>202 514</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 121 789</u>	<u>1 043 792</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b><u>88 548 798</u></b>	<b><u>88 510 975</u></b>

**Tilläggsupplysningar****Not 1 Redovisningsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

**Soliditet**

Soliditet är justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2 Styrelsearvode och sociala kostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	21 980	30 879
Sociala avgifter	<u>6 906</u>	<u>9 701</u>
<b>Summa</b>	<b>28 886</b>	<b>40 580</b>

**Not 3 Anläggningstillgångar**

	2017	2016
<b>Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 000 000	69 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark & lagfart	<u>22 483 075</u>	<u>22 483 075</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden totalt</b>	<b>91 483 075</b>	<b>91 483 075</b>
Ingående avskrivningar	-3 999 997	-3 269 660
Årets avskrivningar	<u>-730 337</u>	<u>-730 337</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 730 334</b>	<b>-3 999 997</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b><u>86 752 741</u></b>	<b><u>87 483 078</u></b>

År 2014 är avskrivningsplanen ändrad från progressiv avskrivning till linjär. Byggnaden skrivs av på totalt 100 år med start från år 2006, procentuell avskrivning blir därmed 1,06 % av byggnadens anskaffningsvärde eller med 730 337 kr per år.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Möndal Tamburinen 5-6 och Möndal Xylofonen 1 uppgick per 2017-12-31 till 66 342 000 kronor.

**Not 4 Ränteintäkter**

	2017	2016
Bank och Skatteverket	<u>0</u>	<u>53</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>53</b>



## Not 5 Räntekostnader

	2017	2016
Banklån	461 807	518 553
Skattekonto	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>461 807</b>	<b>518 553</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Kabel-TV	13 047	13 047
Bankavgifter	1 250	0
Återbäring försäkring	0	7 106
Försäkringar	<u>54 641</u>	<u>51 403</u>
<b>Summa</b>	<b>68 938</b>	<b>71 556</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2017	2016
Handelsbanken	<u>1 727 010</u>	<u>956 232</u>
<b>Summa</b>	<b>1 727 010</b>	<b>956 232</b>

## Not 8 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec 2016	Amortering år 2017	Skuld 31 dec 2017	Amortering år 2018	Långfristig del av skuld
Stadshypotek	0	0	12 781 177	0	12 781 177
Stadshypotek	9 400 000	-200 000	9 200 000	-200 000	9 000 000
Stadshypotek	22 898 759	-617 582	9 882 418	-235 164	9 647 254
Stadshypotek	3 775 000	-350 000	3 425 000	-350 000	3 075 000
<b>Summa</b>	<b>36 073 759</b>	<b>-1 167 582</b>	<b>35 288 595</b>	<b>-785 164</b>	<b>34 503 431</b>

## Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	42 413 000	42 413 000

## Villkor skulder

Lån	Skuld- belopp	Räntesats	Villkors- ändring	Amortering
Stadshypotek	12 781 177	1,100%	2020-06-01	0
Stadshypotek	9 200 000	0,950%	rörlig ränta	50 000 per kv.
Stadshypotek	9 882 418	1,580%	2022-06-07	58 791 per kv.
Stadshypotek	<u>3 425 000</u>	3,140%	2018-06-01	7% av 5 000 000 / år
	<b>35 288 595</b>			

## Not 9 Leverantörsskulder

	2017	2016
Fastighetsförvaltning	10 365	10 244
Bankavgifter	1 250	0
Renovering	16 409	0
Elbolag	<u>0</u>	<u>621</u>
<b>Summa</b>	<b>28 024</b>	<b>10 865</b>

**Not 10 Övriga skulder**

	2017	2016
Medlem	100	<u>0</u>
Arvode	0	1 742
Personalskatt	6 590	8 876
Sociala avgifter	<u>6 906</u>	<u>9 303</u>
	<b>13 596</b>	<b>19 921</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	25 609	21 945
Förutbetalda årsavgifter	<u>232 789</u>	<u>180 569</u>
Summa	<b>258 398</b>	<b>202 514</b>

**Underskrifter**

Möln dal den 09 / 05 / 2018

Igor Damjanovic



Paul Dennis

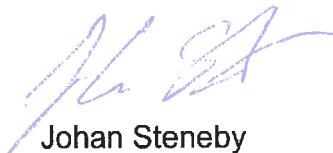


Mattias Uhlegård



Min revisionsberättelse har avgivits den 14 / 5 - 2018

Johan Steneby



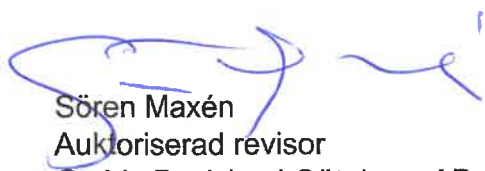
Olof Wistrand



Sören Maxén

Auktoriserad revisor

Gothia Revision i Göteborg AB





# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Eklanda Södra Äng**  
Org.nr 769610-2321

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 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.

Risken 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 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 Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2017 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 14 maj 2018



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor