

# Bostadsrättsföreningen Ekedal 3

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Ekedal 3**  
769614-2897  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Handwritten marks and signatures in blue ink, including a large scribble and several initials.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekedal 3, 769614-2897, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Linda Larsson	Ordförande	2020
Ossian von Friesen	Ledamot	2020
Esteban Aguayo Åkesson	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Hanna Jansson	Suppleant	2020
---------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Marcus Håkansson		2020
------------------	--	------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "f5" and "K".

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 342:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Ekedalsgatan 3 A-D.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 2 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	7	1	1	5

Total tomtearea:	676 kvm
Total bostadsarea:	840 kvm
- varav bostadsrättsarea:	751 kvm
- varav hyresrättsarea:	89 kvm
Total lokalarea:	125 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Fotograf Jerker Andersson AB	90 kvm
Johanna Dahlberg	35 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

JJF	Fastighetsskötsel och städ
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
Nomor	Skadedjursbekämpning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 676 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under året har en ny ytterport till huset monterats. Då föreningen följer K3-regelverket har åtgärden aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 9 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 30 åren.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 166 000 kr, vilket motsvarar 172 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2019 uppgår avsättningen till 26 000, vilket motsvarar 27 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Föreningen har antagit en offert för dränering av fastigheten vilket kommer påbörjas våren 2020. Under 2020 planerar föreningen även att justera samtliga fönster i byggnadens gemensamma utrymmen.

### Tidigare utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byte av ytterport	2019
Upprättande av energideklaration	2019
Reparation av vattenskada i 3D	2016
OVK-besiktning	2016
Översyn tak	2015
Besiktning av expansionskärl	2015
Byte av torkrumsfläkt	2014
Byte av torktumlare	2014
Åtgärdat något för hög radonhalt i 3B, 3C, 3D	2014
Försäljning/ombyggnation av råvind (bekostat av brf-innehavaren)	2014
Reparation/rensning av avloppsrör och brunnar	2013
Byte cirkulationspump värme	2013
Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen och i hyreslägenheter	2013
Målning av framfasad inkl sophus	2013
Enklare renovering av två hyreslägenheter	2013
Byte tak och elinstallationer soprummet	2012
Inspektion av stående och liggande avloppsstammar	2012
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2012
Spolning av avloppsrören i fastigheten	2011
Soprummet delvis renoverat, bytt vissa plankor och renoverat	2011
Ytterdörr trappuppgång A åtgärdat	2011
Upprustning av gård	2010
Åtgärdat skadade delar av fasad	2009
Byte av varmvattenpump i källaren	2009
Ommålning och inläggning av klinkergolv i tvättstugan	2007
Ommålning trapphus	2007
Omläggning av tak	2007



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22:e maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är i en pågående juridisk tvist med tidigare bostadsrättsinnehavare angående byggfel vid vindsupplåtelse. Frågan rör huruvida föreningen eller de tidigare bostadsrättsinnehavarna ska bekosta en ombyggnation av den aktuella vindslägenheten. Tvisten har renderat kostnader i form av juristarvoden och besiktningsutlåtanden som under 2019 uppgår till 238 114 kr. Dessa kostnader kommer dock föreningen till den största delen få återbetald via försäkringsbolaget. Utöver detta redovisar föreningen i årsredovisningen en eventualförpliktelse uppgående till 700 000 kr, se not 16. Detta då det finns en processrisk kopplat till stämningen och viss risk för att föreningen kommer att få stå för kostnaden för ombyggnationen av vindslägenheten.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.  
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1:a januari 2016 då avgifterna sänktes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	828	827	825	820
Resultat efter finansiella poster	-212	73	61	-50
Förändring av underhållsfond	26	26	26	26
Resultat efter fondförändringar	-238	47	35	-76
Soliditet %	59	59	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	772	772	772	772
Bostadshyra kr / kvm	1 190	1 162	1 132	1 132
Driftskostnad, kr / kvm	383	371	343	379
Ränta, kr / kvm	64	63	84	133
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	27	27	27	27
Lån, kr / kvm	6 187	6 187	6 187	6 187
Snittränta (%)	1,03	1,03	1,35	2,15

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "BT" and "MS".

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>10 848 545</b>	<b>294 308</b>	<b>-2 267 410</b>	<b>72 602</b>
Disposition enligt föreningsstämma			72 602	-72 602
Avsättning till underhållsfond		26 000	-26 000	
Årets resultat				-211 771
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 848 545</b>	<b>320 308</b>	<b>-2 220 808</b>	<b>-211 771</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 194 808
Årets resultat före fondförändring	-211 771
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-26 000
Summa över/underskott	-2 432 579

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 432 579**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	827 606	822 550
Övriga rörelseintäkter	3	358	4 199
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>827 964</u>	<u>826 749</u>
		827 964	826 749
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-9 676	-15 557
Driftskostnader	5	-369 279	-358 239
Övriga kostnader	6	-349 520	-70 487
Personalkostnader	7	-14 950	-14 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-234 952	-233 939
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-978 377</u>	<u>-692 941</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-150 413	133 808
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		37	18
Räntekostnader		-61 395	-61 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-61 358</u>	<u>-61 206</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-211 771	72 602
<b>Resultat före skatt</b>		-211 771	72 602
<b>Årets resultat</b>		<u>-211 771</u>	<u>72 602</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	13 531 371	13 701 153
Inventarier, maskiner och installationer	10	10 830	15 164
		<u>13 542 201</u>	<u>13 716 317</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 542 201</u>	<u>13 716 317</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		491	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	11 384	12 271
		<u>11 875</u>	<u>12 389</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 373 590	1 333 412
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 385 465</u>	<u>1 345 801</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 927 666</u>	<u>15 062 118</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be a date '2020' and various initials.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 848 545	10 848 545
Underhållsfond		320 308	294 308
		<u>11 168 853</u>	<u>11 142 853</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 220 808	-2 267 410
Årets resultat		-211 771	72 602
		<u>-2 432 579</u>	<u>-2 194 808</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 736 274</u>	<u>8 948 045</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 970 000	5 970 000
Leverantörsskulder		64 587	26 208
Skatteskulder		2 853	2 098
Övriga skulder		3 954	2 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	149 998	112 844
		<u>6 191 392</u>	<u>6 114 073</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 927 666</u>	<u>15 062 118</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-150 413	133 808
Avskrivningar	234 952	233 939
	<b>84 539</b>	<b>367 747</b>
Erhållen ränta	37	18
Erlagd ränta	-61 395	-61 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>23 181</b>	<b>306 541</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	514	-6 839
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	77 319	-36 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>101 014</b>	<b>263 173</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 836	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-60 836</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Återbetalning av deposition	-	-15 444
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-15 444</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40 178</b>	<b>247 729</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 333 412</b>	<b>1 085 683</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 373 590</b>	<b>1 333 412</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

*[Handwritten signatures and initials]*

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad:	
-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
-Ytterport	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	579 432	579 432
Hyror bostäder	105 315	103 450
Hyror lokaler	142 859	139 668
<b>Summa</b>	<b>827 606</b>	<b>822 550</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 276
Övriga intäkter	358	1 923
<b>Summa</b>	<b>358</b>	<b>4 199</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 018
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 488	8 466
Övrigt, gemensamma utrymmen	750	-
VA & sanitet, installationer	3 438	2 751
EI, installationer	-	3 322
<b>Summa</b>	<b>9 676</b>	<b>15 557</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



### Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	30 705	29 275
Fastighetskötsel och städning	71 436	70 225
Besiktningkostnader	13 625	-
Serviceavtal	5 843	6 326
Förbrukningsmaterial	3 219	1 134
El	25 650	28 323
Uppvärmning	103 691	116 422
Vatten och avlopp	66 369	55 051
Avfallshantering	22 514	22 843
Försäkringar	5 953	4 764
Systematiskt brandskyddsarbete	-	4 030
Kabel-TV	20 274	19 845
<b>Summa</b>	<b>369 279</b>	<b>358 239</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 750	-
Tele och post	964	967
Förvaltningskostnader	51 038	51 845
Revision	17 731	16 682
Jurist- och advokatkostnader	188 700	684
Bankkostnader	671	309
Övriga externa tjänster	49 414	-
Upprättande av underhållsplan	30 432	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 020	-
Övriga externa kostnader	800	-
<b>Summa</b>	<b>349 520</b>	<b>70 487</b>

### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	11 376	11 200
<b>Summa</b>	<b>11 376</b>	<b>11 200</b>
Sociala avgifter	3 574	3 519
<b>Summa</b>	<b>14 950</b>	<b>14 719</b>

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	229 754	228 741
Markanläggningar	864	864
Inventarier, maskiner och installationer	4 334	4 334
<b>Summa</b>	<b>234 952</b>	<b>233 939</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

**Not 9 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 923 266	10 923 266
-Mark	4 694 300	4 694 300
-Markanläggningar	17 280	17 280
	<u>15 634 846</u>	<u>15 634 846</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	60 836	-
	<u>60 836</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>15 695 682</b>	<b>15 634 846</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 926 493	-1 697 752
-Markanläggningar	-7 200	-6 336
	<u>-1 933 693</u>	<u>-1 704 088</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-229 754	-228 741
-Årets avskrivning på markanläggning	-864	-864
	<u>-230 618</u>	<u>-229 605</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 164 311</b>	<b>-1 933 693</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 531 371</b>	<b>13 701 153</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	8 827 855	8 996 773
Mark	4 694 300	4 694 300
Markanläggningar	9 216	10 080
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 200 000	14 400 000
Lokaler	1 005 000	922 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>22 205 000</b>	<b>15 322 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 453 000</i>	<i>8 650 000</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "OH" and "to".

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 453	51 453
	<u>51 453</u>	<u>51 453</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 119	-
	<u>-8 119</u>	<u>-</u>
	<u>43 334</u>	<u>51 453</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-36 289	-31 955
	<u>-36 289</u>	<u>-31 955</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 334	-4 334
	<u>-4 334</u>	<u>-4 334</u>
 <i>Årets utrangeringar</i>		
-Återföring utrangeringar	8 119	-
	<u>8 119</u>	<u>-</u>
	<u>-32 504</u>	<u>-36 289</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 830</b>	<b>15 164</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	6 191	5 953
Förutbetalda kostnader	5 193	6 318
<b>Summa</b>	<b>11 384</b>	<b>12 271</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 373 590	1 333 412
<b>Summa</b>	<b>1 373 590</b>	<b>1 333 412</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 970 000	5 970 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 970 000</b>	<b>5 970 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 970 000	5 970 000
<b>Summa</b>	<b>5 970 000</b>	<b>5 970 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank *	1,14 %	2020-09-28	2 100 000	-	-	2 100 000
Swedbank *	1,15 %	2020-09-28	1 930 000	-	-	1 930 000
Swedbank *	1,14 %	2020-09-28	1 940 000	-	-	1 940 000
<b>Summa</b>			<b>5 970 000</b>	-	-	<b>5 970 000</b>

\* Lånen är kapitalbundna till och med angivna datum. Räntan är rörlig under perioden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	568	463
Förutbetalda intäkter	66 130	53 799
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 750
Upplupna driftskostnader	65 800	41 832
<b>Summa</b>	<b>149 998</b>	<b>112 844</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2020 som en följd av detta. Per underskrift av årsredovisning har dock inga konstaterade hyresförluster uppstått.

Styrelsen överväger att som stöttande åtgärd erbjuda rabatterade lokalhyror och för dessa söka kompensation från statliga stödpaket.

*Handwritten signatures and initials:*  
S, TB, SH, LS

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 420 000	8 420 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 420 000</b>	<b>8 420 000</b>

### Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser kopplat till pågående rättstvist	700 000	-
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>700 000</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2020-05-12



Linda Larsson  
Styrelseordförande



Ossian von Friesen



Esteban Aguayo Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson  
Auktoriserad revisor







# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekedal 3 org.nr 769614-2897

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedal 3 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

55

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekedal 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 14/5-2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

