

# Brf Ekedal 3

Årsredovisning 2021



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Ekedal 3**  
769614-2897  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekedal 3, 769614-2897, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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	2022
Ossian von Friesen	Ledamot	2022
Esteban Aguayo Åkesson	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Josefine Pettersson	Suppleant	2022
---------------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

BoRevision	Extern revisor	2022
------------	----------------	------

#### Firmateckning

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

### 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	1

Total tomtarea:	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 2022-12-31. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Klotterjägarna	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Skadedjursbekämpning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 566 kr och planerat underhåll för 103 491 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna som framgår i resultaträkningens not 5 avser byte av termostater till element i samtliga lägenheter och lokaler, målning och putsning av fönster i trapphus samt byte till miljöbelysning utomhus.

Utöver ovan nämnda underhållsinsatser har föreningen även köpt in och installerat en ny tvättmaskin. Då föreningen följer K3-regelverket har denna aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 15 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 185 000 kr, vilket motsvarar 192 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2021 uppgår avsättningen till 28 000 kr, vilket motsvarar 29 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.

### Planerade åtgärder

Byte av expansionskärl

År

2022

### Utförda åtgärder

Byte av termostater till element i samtliga lägenheter och lokaler

År

2021

Målning och putsning av fönster i trapphus

2021

Byte till miljöbelysning utomhus

2021

Dränering på fastighetens fram- och baksida

2020

Isoleringsförbättring av vindsvåning till lgh 14

2020

Justering av värmesystem inkl. byte av ventiler och cirkulationspump

2020

Byte av ytterport

2019

Reparation av vattenskada i 3D

2016

OVK-besiktning

2016

Översyn tak

2015

Besiktning av expansionskärl

2015

Byte av torkrumsfläkt och 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

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

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 26 maj 2021. 28 december hölls även en extrastämma genom postomröstning. Därfattades beslut om att välja en ny revisor då den valda på ordinarie stämma av sagt sig uppdraget. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under åren 2018-2021 haft en juridisk tvist med tidigare bostadsrättsinnehavare angående byggfel vid vindsupplåtelse. Tvisten har renderat kostnader i form av juristarvoden som under 2020 uppgick till 288 601 kr och 2021 till 641 489 kr. Av 2021 års kostnad avser 376 000 kr ersättning för motpartens rättegångskostnader vilket föreningen tvingades betala som en följd av att man förlorade ärendet i Tingsrätten 2021-10-13. Till följd av detta behövde föreningen ta upp ett lån på motsvarande belopp. Styrelsen diskuterade tillsammans med MAQS advokatbyrå eventuellt överklagande då domslutet var snävt och endast åberopade att reklamationstiden gått ut och tog därmed inte övriga omständigheter i beaktning. MAQS advokatbyrå uppskattade att det skulle kosta ytterligare ca 200 000 kr i juristkostnader plus eventuella kostnader för motparten om föreningen förlorade igen. Styrelsen beslutade därför efter noga övervägande att inte överklaga.

Föreningen har fått en försäkringsersättning om 200 000 kr för tvisten.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har en överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde en överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

2 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 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 %.

Avseende 2022 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslut om kommande avgiftsförändringar.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	1 034	834	828	827
Resultat efter finansiella poster	-573	-445	-212	73
Förändring av underhållsfond	-75	-117	26	26
Resultat efter fondförändringar	-497	-328	-238	47
Soliditet %	51	54	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	772	772	772	772
Bostadshyra kr / kvm	1 212	1 212	1 190	1 162
Driftskostnad, kr / kvm	424	386	383	371
Ränta, kr / kvm	41	63	64	63
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	29	28	27	27
Lån, kr / kvm	7 403	6 705	6 187	6 187
Snittränta (%)	0,55	0,94	1,03	1,03

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.



## 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>203 627</b>	<b>-2 315 897</b>	<b>-445 068</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-445 068	445 068
Avsättning till underhållsfond		28 000	-28 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-103 491	103 491	
Årets resultat				-572 588
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 848 545</b>	<b>128 136</b>	<b>-2 685 474</b>	<b>-572 588</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 760 965
Årets resultat före fondförändring	-572 588
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-28 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	103 491
Summa över/underskott	-3 258 062

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-3 258 062</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	832 824	830 985
Övriga rörelseintäkter	3	201 672	3 385
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 034 496</b>	<b>834 370</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-39 566	-37 146
Planerat underhåll	5	-103 491	-143 681
Driftskostnader	6	-408 957	-372 261
Övriga kostnader	7	-725 076	-410 662
Personalkostnader	8	-15 541	-15 277
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-274 917	-239 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 567 548</b>	<b>-1 218 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-533 052</b>	<b>-384 622</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14	50
Räntekostnader		-39 550	-60 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 536</b>	<b>-60 446</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-572 588</b>	<b>-445 068</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-572 588</b>	<b>-445 068</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-572 588</b>	<b>-445 068</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	14 731 077	15 001 918
Inventarier, maskiner och installationer	11	47 879	6 917
		<u>14 778 956</u>	<u>15 008 835</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 778 956</u>	<u>15 008 835</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		24 802	35 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 825	17 180
		<u>41 627</u>	<u>52 640</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	291 922	326 415
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>333 549</u>	<u>379 055</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 112 505</u>	<u>15 387 890</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		10 848 545	10 848 545
Underhållsfond		128 136	203 627
		<u>10 976 681</u>	<u>11 052 172</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 685 474	-2 315 898
Årets resultat		-572 588	-445 068
		<u>-3 258 062</u>	<u>-2 760 966</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 718 619</u>	<u>8 291 206</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	4 300 000	4 000 000
		<u>4 300 000</u>	<u>4 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 844 000	2 470 000
Leverantörsskulder		14 797	425 014
Skatteskulder		1 734	3 635
Övriga skulder		1 985	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	231 370	198 035
		<u>3 093 886</u>	<u>3 096 684</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 112 505</u>	<u>15 387 890</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-533 052	-384 622
Avskrivningar	274 917	239 965
	<b>-258 135</b>	<b>-144 657</b>
Erhållen ränta	14	50
Erlagd ränta	-39 550	-60 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-297 671</b>	<b>-205 103</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 013	-40 765
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-376 797	405 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-663 455</b>	<b>159 424</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 038	-1 706 599
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-45 038</b>	<b>-1 706 599</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning av låneskulder	3 144 000	6 470 000
Amortering av låneskulder	-2 470 000	-5 970 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>674 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-34 493</b>	<b>-1 047 175</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>326 415</b>	<b>1 373 590</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>291 922</b>	<b>326 415</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

### 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
-Isoleringsförbättring vind	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
-Ytterport	30 år
Markanläggningar	20-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	579 432	579 432
Hyror bostäder	107 844	106 413
Hyror lokaler	145 548	145 140
<b>Summa</b>	<b>832 824</b>	<b>830 985</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	1 190	1 163
Övriga intäkter	482	2 222
Försäkringsersättningar *	200 000	-
<b>Summa</b>	<b>201 672</b>	<b>3 385</b>

\* Avser rättsersättning.

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	-	23 212
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 317	-
VA & sanitet, installationer	3 086	7 338
Värme, installationer	14 422	906
El, installationer	4 176	-
Huskropp	11 566	5 690
<b>Summa</b>	<b>39 566</b>	<b>37 146</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 350	-
Huskropp, fönster	80 363	-
Värme, installationer	13 778	143 681
<b>Summa</b>	<b>103 491</b>	<b>143 681</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	31 935	31 485
Fastighetsskötsel och städning	99 265	105 285
Serviceavtal	5 882	5 843
Förbrukningsmaterial	4 337	782
El	31 816	21 731
Uppvärmning	126 686	96 404
Vatten och avlopp	52 619	59 799
Avfallshantering	24 815	23 968
Försäkringar	11 955	6 191
Kabel-TV	19 647	20 773
<b>Summa</b>	<b>408 957</b>	<b>372 261</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	1 008	964
Förvaltningskostnader	54 416	49 613
Revision	27 113	24 533
Jurist- och advokatkostnader	641 489	288 601
Bankkostnader	1 049	809
Övriga externa tjänster	-	44 742
Övriga externa kostnader	-	1 400
<b>Summa</b>	<b>725 076</b>	<b>410 662</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	11 826	11 625
<b>Summa</b>	<b>11 826</b>	<b>11 625</b>
Sociala avgifter	3 715	3 652
<b>Summa</b>	<b>15 541</b>	<b>15 277</b>



## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	244 581	233 072
Markanläggningar	26 260	2 980
Inventarier, maskiner och installationer	4 076	3 913
<b>Summa</b>	<b>274 917</b>	<b>239 965</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 674 877	10 984 102
-Mark	4 694 300	4 694 300
-Markanläggningar	1 033 104	17 280
	17 402 281	15 695 682
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	690 775
-Markanläggningar	-	1 015 824
	-	1 706 599
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>17 402 281</b>	<b>17 402 281</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 389 319	-2 156 247
-Markanläggningar	-11 044	-8 064
	-2 400 363	-2 164 311
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-244 581	-233 072
-Årets avskrivning på markanläggning	-26 260	-2 980
	-270 841	-236 052
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 671 204</b>	<b>-2 400 363</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 731 077</b>	<b>15 001 918</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 040 977	9 285 558
Mark	4 694 300	4 694 300
Markanläggningar	995 800	1 022 060
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	1 005 000	1 005 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>22 205 000</b>	<b>22 205 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 453 000</i>	<i>10 453 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	43 334	43 334
	43 334	43 334
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	45 038	-
	45 038	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>88 372</b>	<b>43 334</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-36 417	-32 504
	-36 417	-32 504
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 076	-3 913
	-4 076	-3 913
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-40 493</b>	<b>-36 417</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>47 879</b>	<b>6 917</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	13 450	11 955
Förutbetalda kostnader	3 375	5 225
<b>Summa</b>	<b>16 825</b>	<b>17 180</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	291 922	326 415
<b>Summa</b>	<b>291 922</b>	<b>326 415</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 844 000	2 470 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 300 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 144 000</b>	<b>6 470 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	7 144 000	6 470 000
<b>Summa</b>	<b>7 144 000</b>	<b>6 470 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,64 %	2024-01-30	-	300 000	-	300 000
Stadshypotek *	1,07 %	2022-04-19	-	374 000	-	374 000
Stadshypotek	0,64 %	2022-12-30	1 970 000	-	-	1 970 000
Stadshypotek	0,64 %	2023-12-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Stadshypotek	0,64 %	2022-12-01	500 000	-	-	500 000
<b>Summa</b>			<b>6 470 000</b>	<b>674 000</b>	-	<b>7 144 000</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

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

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 207	286
Förutbetalda intäkter	70 220	60 028
Upplupna revisionsarvoden	24 100	20 000
Upplupna driftskostnader	135 843	117 721
<b>Summa</b>	<b>231 370</b>	<b>198 035</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2022 bytte föreningen värmesystemets expansionskärl, kostnaden för det nya kärlet inklusive installation uppgick till 17 500 kr.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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>

## Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Linda Larsson  
Styrelseordförande

Ossian von Friesen

Esteban Aguayo Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Malin Johannesson  
Borevision  
Extern revisor

# Dokument

## Brf Ekedal 3 - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 07:52AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62737F579CFB1  
MAJ 12 2022 07:52AM

## Deltagare

Linnea Larsson (Skapare)





Linda Larsson (E-Signatur)

Ossian Von Friessen (E-Signatur)

Esteban Aguayo Åkesson (E-Signatur)

Malin Johannesson (E-Signatur)

## Registrerade händelser

Maj 05 2022 10:00AM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 05 2022 10:13AM	Linda Larsson granskade dokumentet:
Maj 05 2022 10:14AM	 LINDA LARSSON signerade dokumentet
Maj 05 2022 03:18PM	Ossian Von Friessen granskade dokumentet:
Maj 05 2022 05:46PM	 Carl Ossian von Friesen signerade dokumentet
Maj 10 2022 02:30PM	Esteban Aguayo Åkesson granskade dokumentet:
Maj 10 2022 02:34PM	 ESTEBAN JOSE AGUAYO OLVERA ÅKESSON signerade dokumentet
Maj 12 2022 07:48AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 12 2022 07:52AM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Maj 12 2022 07:52AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62737f579cfb1 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedal 3 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Stämman Extraföreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-07 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekedal 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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, viktiga 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## Dokument

### Ekedal - Revisionsberättelse 2021

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 07:53AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62738C1845DFC  
MAJ 12 2022 07:53AM

## Deltagare


**Linnea Larsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Malin Johannesson (E-Signatur)**

Brf Ekedal 3

## Registrerade händelser

Maj 05 2022 10:41AM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2022 07:48AM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 12 2022 07:53AM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 12 2022 07:53AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62738c1845dfc har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 ianspråkta 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.

# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

