

# ÅRSREDOVISNING

1/1 – 31/12 2023

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKLANDAGATAN 23-25



*Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25 är en privat bostadsrättsförening som bildades 1935. Föreningen har 41 lägenheter med en sammanlagd yta på 1976 m<sup>2</sup>. Dessutom uthyres 5 lokaler på totalt 190 m<sup>2</sup>. Fastigheten uppfördes 1934 och är bedömd att vara av riksintresse som exempel på tidig funktionalism.*

### Innehåll:

- Styrelseberättelse
- Resultat- och balansräkning
- Förklaringar
- Revisionsberättelser

Fastighetsbeteckning: Johanneberg 15:18  
Adress: Eklandagatan 23  
Postadress: 412 82 Göteborg

Organisationsnummer: 757200-4716  
Bankgiro: 576-1218

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF. Eklandagatan 23-25, 757200-4716, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. föreningens 88:e verksamhetsår.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 016 263	1 834 916	1 729 618	1 613 079	1 672 587
Energikostnad per kvm	182	183	184	147	147
Balansomslutning	65 309 553	65 814 660	66 098 503	7 643 799	7 897 781
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	840	782	778	733	733
Skuldsättning per kvm	2 785	2 816	2 846	2 877	2 907
Soliditet %	90,3	90,2	90,1	14,1	16,8
Sparande per kvm	139	202	229	275	131
Räntekänslighet	3,2	3,5	3,6	3,9	3,8

Årets siffror är räknade enligt regelverket K3 övriga nyckeltal är tagna från tidigare årsredovisningar enligt regelverket K2 alternativt nyuträknade.

### Förväntad framtida utveckling

Fastigheten underhålls löpande och har en underhållsplan som styrelsen arbetar efter. Under de kommande 5 åren finns inga större reparationer inplanerade.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsrättsföreningen har en god ekonomi och en låg belåning. Dock är omvärlden sådan att ekonomin är svår att fastställa med osäkerheter kring uppvärmningskostnader och övriga driftskostnader.

Huset är också gammalt och styrelsen försöker löpande se över fastighetens skick men här finns en osäkerhet i när i tiden underhåll behöver ske.

### Allmänt om verksamheten

BRF Eklandagatan 23-25 är en äkta bostadsrättsförening och har sen år 2022 valt att redovisa enligt K3 regelverk. I övrigt hänvisas till not 1.

Ekonomin är fortsatt stark, och föreningen håller budget.

Yttre reparationsfond byggs vidare enligt stadgarna.

Under året har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Föreningen har haft vår och höststädning i fastigheten och på tomten.

Föreningen består av 41 lägenheter och 5 lokaler. Under året har 3 lägenheter bytt ägare.

Ekonomiska förvaltningen sköts av Marika Wennermark. Fastighetsskötseln och trappstädningen har under året sköts av extern entreprenad.

Styrelsen består av följande personer:

Ordförande Maria Ek	Sekreterare Louise Plato
Kassör Lars Bengtsson	Ledamot Pia Bäregård
Ledamot Jesus Hinar	Ledamot Johathan Hurtig
Ledamot Per Alexanderson	Suppleanter Alba Grönberg

**Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser jämfte grundfond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Bunden fond yttre underhåll</i>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Ingående balans		58 407 162	1 040 298
Inbetalda insatser grundfond	53 230 202 600		
Ingående balans	255 830	58 407 162	1 040 298
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Minskning av uppskrivningsfond		-218 136	
Summa		-218 136	
Fondavsättning lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-195 255 100 000
<b>Vid årets utgång</b>	<b>255 830</b>	<b>58 189 026</b>	<b>945 043</b>
			<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Ingående balans			-341 229
Ingående balans			-341 229
<i>Årets resultat</i>			-401 995
Fondavsättning lanspråkstagande Uppskrivningsfond			195 255 -100 000 218 136
Summa			-88 604
<b>Vid årets utgång</b>			<b>-429 833</b>

**Förslag till disposition av föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -429 833, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-
Avsätts till yttre underhållsfond	-195 255
Balanseras i ny räkning	-234 578
<b>Summa</b>	<b>-429 833</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 016 263	1 834 916
		<u>2 016 263</u>	<u>1 834 916</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 458 890	-1 290 367
Personalkostnader	5	-116 216	-113 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-637 605	-605 501
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-196 448</u>	<u>-174 014</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 048	507
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-210 595	-71 725
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-401 995</u>	<u>-245 232</u>
		<u>-401 995</u>	<u>-245 232</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-401 995</b></u>	<u><b>-245 232</b></u>

15.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	64 631 183	65 036 812
Inventarier, verktyg och installationer	8	166 784	173 927
		<u>64 797 967</u>	<u>65 210 739</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		400	400
		<u>400</u>	<u>400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>64 798 367</u>	<u>65 211 139</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 892	5 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 611	28 846
		<u>35 503</u>	<u>34 533</u>
<b>Kassa och bank</b>		475 683	568 988
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>511 186</u>	<u>603 521</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>65 309 553</u>	<u>65 814 660</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		945 043	1 040 298
Inbetalda insatser		255 830	255 830
Uppskrivningsfond		58 189 026	58 407 162
		<u>59 389 899</u>	<u>59 703 290</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 838	-95 997
Årets resultat		-401 995	-245 232
		<u>-429 833</u>	<u>-341 229</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>58 960 066</u>	<u>59 362 061</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 962 000	6 028 000
		<u>5 962 000</u>	<u>6 028 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	10		
Skulder till kreditinstitut		66 000	66 000
Skatteskulder		7 021	4 491
Övriga kortfristiga skulder		63 975	57 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 491	296 715
		<u>387 487</u>	<u>424 599</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>65 309 553</u>	<u>65 814 660</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-401 995	-245 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		637 605	605 501
		235 610	360 269
Betald inkomstskatt			-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>235 610</b>	<b>360 269</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-970	3 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-37 112	27 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>197 528</b>	<b>390 731</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar		-224 833	-1 214 364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-224 833</b>	<b>-1 214 364</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-66 000	-66 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-66 000</b>	<b>-66 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-93 305</b>	<b>-889 633</b>
Likvida medel vid årets början		568 988	1 458 621
Likvida medel vid årets slut		475 683	568 988

### Noter till kassaflödesanalysen

#### **Not Betalda räntor och erhållen utdelning**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Erhållen ränta	5 048	507
Erlagd ränta	-210 595	-71 725

#### **Not Likvida medel**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	23 056	6 076
Banktillgodohavande	452 627	562 912
	<b>475 683</b>	<b>568 988</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

#### **Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Avskrivningar ingår inte i kassaflödesanalysen med 637 605 kr.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Ändrade redovisningsprinciper**

Företaget följer Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har utifrån tidigare reparationer fördelat uppskrivet anskaffningsvärde på Grundstomme, Tak och fasad, Fönster och dörrar, Stammar samt EI och elektronik.

Uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om för tidigare år då övergång till K3 skedde 2022.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### **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.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgång betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som

ds



obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stammar 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 45 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 30 år
- Fönster och dörrar 60 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 5 år

Borttagande från balansräkningen

En materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Detta redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

### ***Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag***

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. h de En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### ***Ersättningar till anställda***

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm redovisas i takt med intjänandet. Föreningen har inga pensionåtagande utöver sociala avgifter. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

### ***Skatt***

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och betalar därför enbart fastighetsavgift för lägenheterna och fastighetsskatt för lokalerna.

### ***Intäkter***

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Föreningen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

### Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	1 660 741	1 545 259
Hysesintäkter lokaler	234 120	180 815
Internet	87 780	87 780
Övrigt	33 622	21 062
<b>Summa</b>	<b>2 016 263</b>	<b>1 834 916</b>

### Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Account i Mölndal AB</i>		
Revisionsuppdrag	21 000	17 875

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	88 280	84 842
Sociala kostnader	27 936	28 220
(Inga pensionskostnader)		-

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-210 595	-71 725
<b>Summa</b>	<b>-210 595</b>	<b>-71 725</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 550 560	69 525 412
-Nyanskaffningar	167 569	1 025 148
Vid årets slut	70 718 129	70 550 560
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 513 748	-4 961 202
-Årets avskrivning	-573 198	-552 546
Vid årets slut	-6 086 946	-5 513 748

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 631 183</b>	<b>65 036 812</b>
Varav mark	41 874 000	41 874 000
Taxeringsvärde byggnad	24 211 000	24 211 000
Taxeringsvärde mark	40 874 000	40 874 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>65 085 000</b>	<b>65 085 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	420 541	231 325
-Nyanskaffningar	57 264	189 216
	<u>477 805</u>	<u>420 541</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-246 614	-193 659
-Årets avskrivningar	-64 407	-52 955
	<u>-311 021</u>	<u>-246 614</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>166 784</b>	<b>173 927</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 5,42% till 241128	780 000	820 000
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 4,36% till 241228	3 182 000	3 208 000
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 5,43% till 241228	2 000 000	2 000 000
Summa	<u>5 962 000</u>	<u>6 028 000</u>
Varav skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 632 000	5 698 000

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>9 076 750</u>	<u>9 076 750</u>
	<b>9 076 750</b>	<b>9 076 750</b>

### Not 10 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:, fastighetsskuld	66 000	66 000

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Rörelseresultat / Nettoomsättning inkl hyror

### *Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

### *Energikostnad per kvadratmeter*

Faktisk uppvärmning och elkostnad genom fastighetens kvm

### *Årsavgifter per kvm*

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

### *Skuldsättning*

Skuld per totala kvm

### *Soliditet:*

(Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

### *Sparande*

Årets resultat + avskrivningar per totala kvm

### *Räntekänslighet*

Skuld genom årsavgifter

## Underskrifter


Göteborg 2024-03-19

  
19/3-24  
Datum

Maria Ek  
Styrelseordförande

  
19/3-24  
Datum

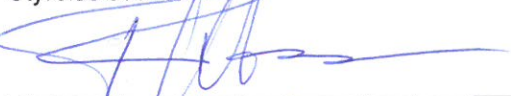
Lars Bengtsson  
Styrelseledamot

  
19/3-24  
Datum

Louise Plato  
Styrelseledamot

  
19/3-24  
Datum


Pia Bäregård  
Styrelseledamot

  
Datum

Per Alexandersson  
Styrelseledamot

  
20/3-24  
Datum

Jonathan Hurtig  
Styrelseledamot

  
19/3-24  
Datum

Jesus Hinar  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02

  
Leif Hellstrand  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25

Org nr 757200-4716

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i föreningen. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

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

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

Möln dal 2024- 04-02

Leif Hellstrand  
Aukt redovisningskonsult