

ÅRSREDOVISNING
BRF EKLANDAGATAN 14 2021



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRFEKLANDA- GATAN 14!

Ni är 16 bostadsrätter, 1 hyresrätter och 2 lokaler som alla förenas i Brf Eklandagatan 14. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2021 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2010 har vi varit Ekonomisk förvaltare för er i Brf Eklandagatan 14 men from 2022 har er styrelse valt annan förvaltare.

Ekonomisk- och administrativ förvaltning



Löpande bokföring
Personliga möten
Djupgående rådgivning
Utbildningar
Ekonomisk analys m.m.

Tekniska konsulttjänster

Bygg-Projektledning
Projektering
Underhållsplaner
Upphandlingar
Besiktning, OVK m.m.



KUNDEN



Hantverkare
Reparationer
Förmånliga avtal
Rabatter
Städtjänster m.m.



Trappstädning
Tillsyn
Felanmälan
Reparationer
Medlemsservice m.m.

Boendetjänster

Fastighetsservice och teknisk skötsel



Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclif.se
Webb: www.nordiclif.se

Årsredovisning för
BRF Eklandagatan 14
769607-8240

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Noter | 9-14 |
| Underskrifter | 14 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eklandagatan 14, 769607-8240 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Bostadsrättsföreningen registrerades | 2001-12-11 |
| Ekonomiska planen registrerades | 2012-04-10 |
| Stadgarna registrerades | 2019-04-01 |

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

| Styrelseledamöter | Roll |
|-------------------------|--------------------|
| Birgitta "Bitte" Nygren | Styrelseordförande |
| Petter Ericson | Styrelseledamot |
| Ulrika Ehn | Styrelseledamot |
| Victor Elveljung | Styrelseledamot |

Valberedning

Sammanställande Sebastian Adolfsson
Josefine Borgström
Olivia Svensson

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2021-06-11. På stämman deltog 17 medlemmar som representerade 13 lägenheter.

Revisorer

Jan Håkansson Mazars AB

Fakta om fastigheten

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2050.

Fastighetsbeteckning

Johanneberg 14:16

Kommun

Göteborg

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

Lägenhetsfördelning

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

Verksamhet i lokalerna under 2021

Bygglovsbutiken Arkitektkonsult
Smörgås Nisse HB

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

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning NordicLife Förvaltning AB tom 211231. From 220101 Bredablick förvaltning.
Revision Mazars AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Vid årets början | 25 medlemmar |
| Vid årets slut | 25 medlemmar |
| Antal överlåtelse under året | 1 bostadsrätter |

Eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Förändring under året | Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Inbetalda insatser | 19 238 358 | | | 19 238 358 |
| Kapitaltillskott | 249 500 | | | 249 500 |
| Fond för yttre underhåll enl not. | 806 575 | 165 248 | | 971 823 |
| Summa bundet kapital | 20 294 433 | 165 248 | | 20 459 681 |
| Ansamlad vinst / förlust | -5 011 411 | -165 248 | 73 573 | -5 103 086 |
| Årets resultat | 73 573 | 26 333 | -73 573 | 26 333 |
| Balanserat resultat | -4 937 838 | -138 915 | - | -5 076 753 |
| Summa eget kapital | 15 356 595 | 26 333 | - | 15 382 928 |

Fond för yttre underhåll

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 806 575 | 634 457 |
| Avsättning till underhållsfond | 165 248 | 172 118 |
| | <u>971 823</u> | <u>806 575</u> |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2021 ett resultat om 26 333 (73 573) kr. Av dessa utgör avskrivningar 170 387 (161 158) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Under året har föreningen upptagit nya lån om 2 300 000 kr och amorterat 0 (0) kr. Lånevolym vid årsskiftet är 17 013 980 (14 713 980) kr.

Under året har föreningen haft reparations och underhållskostnader om 119 556 (31 742) kr

Tekniskt underhåll

Under hela 2021 har allt tekniskt underhåll i fastigheten fokuserat på det stora och komplicerade arbetet med stambytet samt att avsluta detsamma, förhoppningsvis med samtliga inblandade nöjda och tillfreds med slutresultatet. Där är vi ännu inte.

I slutet av året kom dock våra efterlängta grönlackerade postboxar på plats. Vi är nog den enda BRF i Sverige som har denna specialbeställda kulör "British Racing Green". Kulören snackar mycket väl med vår nya gångmatta från Kasthall som lades in av proffs, efter att julens kungsgran i trapphuset kastades ut. Ett funktionellt lyft och ett stiligt första intryck när vi boende och våra besökare möter i vår entré.

Ordförande har ordet

År 2021 dominerade styrelsens arbete för BRF Eklandagatan 14, fortfarande av efterarbetet med och sviterna av stambytet. Ett arbete som tagit orimligt mycket arbete och nedlagd tid för styrelsen, då återkommande extra byggmöten på dagtid varit standard. Förutom styrelsens pressade arbetssituation har stambytet slitit hårt på de övriga boendes tålamod i vår förening. Som gräddes på moset har arbetet i huset utförts under det världsomfattande pågående Covid19-utbrottet, vilket krävt extra hänsyn till FHM:s och regeringens gällande rekommendationer och regleringar.

Av erfarenhet vet alla som upplevt ett stambyte på nära håll, att det är det största, dyraste och mest komplicerade arbete som en bostadsrättsförening kan genomföra under husets livstid. Trots allt extra besvär är vi i styrelsen nöjda att samtliga i föreningen dvs 100% röstade för att vi skulle förekomma eventuella vattenskador, vilket alltid blir dyrare och ännu stökigare än ett inplanerat arbete. Vi kan konstatera att vid den externa för-besiktningen som den externa auktoriserade byggkontrollanten utför innan byggstart, fanns endast en av sjutton lägenheter som uppfyllde dagens regelverk gällande hemförsäkring vid en ev. vattenskada. Föreningen har gemensamt stått för samtliga ekonomiska kostnader, via nya lån med bra förhandlad ränta, förutom diverse egna fördyrande extraval av inredning och ytskikt, som de boende själva valt.

Ett nygjort stambyte ger en mycket bra kvalitets- och värdehöjning av hela fastigheten, vilket redan går att avläsa i de två försäljningar som genomförts under 2021 och vi välkomnade varmt de nya delägarna i vår BRF. Som rutinen är skedde det med ett möte och samtal med möjlighet att berätta lite om vår förening, samt att svara på frågor, innan styrelsen skriver under de ansökandes önskan om medlemskap i vår bostadsrättsförening. Detta samtal brukar uppskattas av båda parter. I en liten förening som BRF Eklandagatan 14 med endast 17 bostäder och två hyreslokaler, är det ytterst viktigt att förklara att delaktighet och en gemensam syn och värdegrund är en förutsättning för att vår BRF ska fungera. Detta gäller särskilt ett aktivt rullande engagemang i styrelsearbetet samt övriga aktiviteter där vi som BRF är ansvariga, enligt gällande lagstadgade regelverk, för till exempel

snöskottning och sandning/saltning framför vår fastighet samt på den gemensamma gården.

Under året har vi haft "Fixardagar" då alla boende träffas tillsammans för att vår- och höststäda gården inklusive vår trädgård, där vi för några år sedan gjorde ett stort omtag med nyplanteringar av träd, buskar och perenna blommor. Vi städar cykelförrådet, sopar, rensar struprännor och fyller på med extra fogsand mellan gatstenarna enl proffsråd från våra stensättare. Vi transporterar bort övergivna cyklar och brännbart material som står i vägen i källaren, på vinden och i porten, enligt kommunens utrymnings- och brandregler.

På grund av den pandemi som härjat under de senaste två åren samt de regelverk som Sverige beslutat om, har styrelsen valt att den största delen av det gemensamma arbetet samt förtäring kunnat ske utomhus, med armlängds avstånd. Gällande 2021 års julfest kunde den genomföras då restriktionerna gällande pandemin hade lättat något, bl a tack vare att flertalet boende hade tagit de båda vaccinsprutorna som då var aktuella. De som önskade samt som ej var i någon riskgrupp träffades och provsmakade årets skinka och vörtbröd, samt ägg & sill. Mums, riktigt gott, uppskattat och lyckat, speciellt då de flesta längtat efter att få umgås "normalt" igen, efter denna tid med munskydd samt egna små bubblor utan spontana mänskliga möten.

En epok på Eklandagatan 14 tog definitivt slut efter årsskiftet, då Steffi, 95, somnade in, boende i huset sedan 1976. Familjen flyttade in, hennes man Gunnar jobbade bl a som fastighetsskötare. Efter hans frånfälle tog Steffi över hans arbetsuppgifter och skötte dessa på ett engagerat och föredömligt sätt under alla år.

Vi tackar även Steffis barnbarn, Marcus Hombeck, boende i huset och som suttit i styrelsen alltsedan vår BRF bildades 2000 och därefter varit en aktiv del under hela processen då fastigheten köptes av den tidigare privata ägaren 2003. Att ha den erfarenheten och kompetensen om vår gemensamma fastighet är guld värt! Vi hoppas innerligt att styrelsen får fortsätta att rådfråga Marcus om denna "tysta kunskap" även om han nu lämnar styrelsen. Tack för lång och trogen tjänst!

Ett nytt kapitel startar även gällande vår ekonomiska förvaltning. Vid årsskiftet tar Bredablickgruppen över motsvarande arbete som Nordicliffe Förvaltning AB tidigare hjälpt vår bostadsrättsförening med. Angående vår fastighetsservice avslutar vi samarbetet med Nordicliffe vid årsskiftet 2022, enligt vårt gällande avtal.

Bitte Nygren, ordförande
BRF Eklandagatan 14
Göteborg maj 2022

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | Belopp i kr 2018 |
|--|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 160 538 | 1 131 522 | 1 082 936 | 1 071 782 |
| Resultat efter finansiella poster | 26 333 | 73 573 | 86 285 | -875 777 |
| Årsavgift bostadsrätter/kvm | 692 | 667 | 635 | 631 |
| Lån i förhållande till kvm | 11 840 | 10 239 | 4 971 | 4 971 |
| Lån i förhållande till nettoomsättning | 15 | 13 | 7 | 7 |
| Soliditet, % | 47 | 46 | 67 | 67 |

Förklaring nyckeltal:

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före eventuella skatter.

Årsavgift bostadsrätter/kvm

Endast bostadsrätter inkluderade, ej bostäder eller lokaler med hyresrätt

Lån i förhållande till kvm

Kvm totalt bostadsyta och lokalyta

Lån i förhållande till nettoomsättning

Nettoomsättning: bostadsavgifter och hyresintäkter

Soliditet

Totalt eget kapital/Totala tillgångar

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -4 937 838 |
| avsättning till underhållsfond | -165 248 |
| årets resultat | 26 333 |
| Totalt | -5 076 753 |
| disponeras för: | |
| uttag ur yttre fond | 80 970 |
| balanseras i ny räkning | -5 157 723 |
| Summa | -5 076 753 |

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

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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 160 538 | 1 131 522 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 439 | 3 233 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 163 977 | 1 134 755 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -652 661 | -522 553 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -110 316 | -184 221 |
| Personalkostnader | 5 | -91 125 | -113 030 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 6 | -170 387 | -161 158 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 024 489 | -980 962 |
| Rörelseresultat | | 139 488 | 153 793 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | * | -113 155 | -80 220 |
| Summa finansiella poster | | -113 155 | -80 220 |
| Resultat efter finansiella poster | | 26 333 | 73 573 |
| Årets resultat | | 26 333 | 73 573 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 32 399 877 | 21 496 049 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | - | 7 721 786 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 399 877 | 29 217 835 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 399 877 | 29 217 835 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 54 330 | 74 247 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 54 330 | 74 247 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 10 | 495 715 | 3 881 019 |
| Summa kassa och bank | | 495 715 | 3 881 019 |
| Summa omsättningstillgångar | | 550 045 | 3 955 266 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 949 922 | 33 173 101 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetald insats | | 19 487 858 | 19 487 858 |
| Fond för yttre underhåll | | 971 823 | 806 575 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 459 681 | 20 294 433 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -5 103 086 | -5 011 411 |
| Årets resultat | | 26 333 | 73 573 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 076 753 | -4 937 838 |
| Summa eget kapital | | 15 382 928 | 15 356 595 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | | |
| | 12 | 5 454 080 | 3 554 080 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 454 080 | 3 554 080 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 12 | 11 559 900 | 11 159 900 |
| Leverantörsskulder | | 237 991 | 2 856 059 |
| Skatteskulder | 13 | 68 176 | 66 782 |
| Övriga skulder | | 25 500 | 55 876 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 221 347 | 123 809 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 112 914 | 14 262 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 949 922 | 33 173 101 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar | Per år |
|-----------------------------------|---------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| - Byggnader | 1% |
| - Stambyte el | 2,5% |
| - Stambyte inklusive nya badrum | 1% |

Värderingsprinciper

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

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 459 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 861 252 | 830 088 |
| Hysesintäkter bostäder | 97 200 | 95 394 |
| Hysesintäkter lokaler | 133 404 | 131 748 |
| Intäkter elförbrukning | 64 290 | 69 900 |
| Fastighetsskatt | 4 392 | 4 392 |
| Summa | 1 160 538 | 1 131 522 |

Not 3 Rörelsekostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Driftkostnader | | |
| EI | 81 934 | 59 283 |
| Fjärrvärme | 169 101 | 153 710 |
| Vatten | 58 040 | 52 125 |
| Renhållning | 32 966 | 31 253 |
| | <u>342 041</u> | <u>296 371</u> |
| Rörelsekostnader | | |
| Fastighetsskötsel | 70 392 | 56 570 |
| Besiktningkostnader hiss och gasanläggning | 6 179 | 10 222 |
| Sotning | - | 17 775 |
| Kabel TV | 25 133 | 25 076 |
| Fastighetsförsäkringar | 36 938 | 33 543 |
| Avtal Anticimex | 18 069 | 17 421 |
| | <u>156 711</u> | <u>160 607</u> |
| Löpande reparationer och underhåll | | |
| Reparationer bostäder | - | 15 583 |
| Reparationer tvättutrustning | - | 9 533 |
| Reparationer armaturer vind | 2 440 | 2 688 |
| Reparationer ventilation | 28 782 | - |
| Reparationer installationer (hiss och låssystem) | 2 478 | 12 875 |
| Reparationer huskropp utvändigt | - | 3 251 |
| Reparationer fuktmätning vind efter vattenskada | 3 175 | - |
| Reparationer övrigt | 1 721 | - |
| | <u>38 596</u> | <u>43 930</u> |
| Planerat underhåll | | |
| Planerat underhåll - postboxar | 32 485 | - |
| Planerat underhåll huskropp utvändigt | - | -12 188 |
| Planerat underhåll - låssystem | 48 485 | - |
| | <u>80 970</u> | <u>-12 188</u> |
| Fastighetsskatt/avgift | 34 343 | 33 833 |
| Summa | 652 661 | 522 553 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Revision | 20 000 | 21 994 |
| Ekonomisk förvaltning | 46 493 | 38 925 |
| Bankkostnader | 12 672 | 3 617 |
| Föreningskostnader | 4 325 | 6 214 |
| KFM och kreditupplysningsavgifter | 4 269 | - |
| Juridisk rådgivning | - | 9 738 |
| Inköp växter mm till innergård gårdfixardagar | 19 669 | - |
| Övriga externa kostnader | 2 888 | 8 198 |
| Inteckning savgift/stämpelskatt | - | 95 535 |
| | 110 316 | 184 221 |

Not 5 Anställda och personalkostnader**Personalkostnader**

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 47 600 | 54 882 |
| Övriga anställda | 28 570 | 42 512 |
| Sociala kostnader | 14 955 | 15 636 |
| Summa | 91 125 | 113 030 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 100 328 | 100 328 |
| Stambyte elledningar | 32 031 | 32 031 |
| Fastighetsförbättringar | 28 799 | 28 799 |
| Stambyte inklusive nya badrum | 9 229 | - |
| Summa | 170 387 | 161 158 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Byggnad | 10 032 780 | 10 032 780 |
| - Mark | 9 640 000 | 9 640 000 |
| - Fastighetsförbättringar | 2 879 858 | 2 879 858 |
| - Stambyte elledningar | 1 281 250 | 1 281 250 |
| - Stambyte inklusive nya badrum | 11 074 215 | - |
| | 34 908 103 | 23 833 888 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| - Vid årets början | -2 337 839 | -2 176 681 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -170 387 | -161 158 |
| | -2 508 226 | -2 337 839 |
| Redovisat värde vid årets slut | 32 399 877 | 21 496 049 |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad, bostäder | 14 200 000 | 14 200 000 |
| Taxeringsvärde mark, bostäder | 28 000 000 | 28 000 000 |
| | <u>42 200 000</u> | <u>42 200 000</u> |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnad, lokaler | 559 000 | 559 000 |
| Taxeringsvärde mark, lokaler | 395 000 | 395 000 |
| | <u>954 000</u> | <u>954 000</u> |
| | | |
| Summa taxeringsvärde | 43 154 000 | 43 154 000 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------|------------------|
| Vid årets början - Stambyte | 7 721 786 | 227 377 |
| Anskaffning under året - Stambyte | 3 352 429 | 7 494 409 |
| Omklassificering - Stambyte inklusive nya badrum | -11 074 215 | |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 7 721 786 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| - Förutbetald försäkringspremie | 34 013 | 33 845 |
| - Förutbetalda kostnader | 20 317 | 40 402 |
| Redovisat värde vid årets slut | 54 330 | 74 247 |

Not 10 Kassa och Bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Kassa | 65 | 65 |
| Swedbank klientmedelskonto | 131 668 | 2 877 689 |
| Klientmedelskonto ny förvaltare | 363 982 | - |
| Stadshypotek Handelsbanken | - | 1 003 265 |
| | <u>495 715</u> | <u>3 881 019</u> |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 17 022 000 | 16 622 000 |
| | | |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
| | | |
| Summa ställda säkerheter | 17 022 000 | 16 622 000 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | Ränta % | 2021-12-31 | 2020-12-31 | Nästa villkors- förändring |
|--------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| Lån 634358 | 0,55 | 679 000 | 679 000 | 2022-12-01 |
| Lån 633271 | 0,55 | 2 880 900 | 2 880 900 | 2022-12-01 |
| Lån 628556 | 0,80 | 7 600 000 | 7 600 000 | 2022-02-14 |
| Lån 633265 | 0,60 | 3 166 080 | 3 166 080 | 2023-12-01 |
| Lån 634359 | 0,60 | 388 000 | 388 000 | 2023-12-01 |
| Lån 659039 | 0,79 | 1 900 000 | - | 2025-03-30 |
| Lån 721485 | 0,55 | 400 000 | - | 2022-12-01 |
| | | 17 013 980 | 14 713 980 | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | 11 559 900 | 11 159 900 | |
| Långfristig del av fastighetslånen | | 5 454 080 | 3 554 080 | |
| | | 17 013 980 | 14 713 980 | |

Föreningen har följt god sed redovisningssed och redovisat lån som löper ut om ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånet i sin helhet inom de kommande åren, utan lånet omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte skall vara några problem att omförhandla lånet hos banken.

Not 13 Beräknad fastighetsskatt

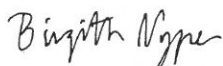
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Föregående års fastighetsskatt | 33 833 | 32 949 |
| Årets fastighetsskatt | 34 343 | 33 833 |
| | 68 176 | 66 782 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna personalkostnader | 62 561 | 7 |
| Beräknat revisionsarvode | 12 777 | 12 500 |
| Upplupen räntekostnad | 11 155 | 11 227 |
| Förutbetalda hyres- och årsavgifter | 73 357 | 55 885 |
| Upplupna driftkostnader | 61 497 | 44 190 |
| | 221 347 | 123 809 |

Underskrifter

Göteborg den 2022-06-06



Birgitta Nygren
Birgitta "Bitte" Nygren
Styrelseordförande



Ulrika Ehn
Ulrika Ehn
Styrelseledamot



Petter Ericson
Petter Ericson
Styrelseledamot



Victor Elveljunga
Victor Elveljunga
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-06-08



Jan Håkansson
Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklandagatan 14 för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eklandagatan 14 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Eklandagatan 14 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2022-06-08

Jan Håkansson

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Balansräkning

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

Föreningsstämma

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

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

Revisionsberättelse

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

Ställda panter

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

Värdehandling

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

FULLMAKT OCH OMBUD

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

Fullmakt

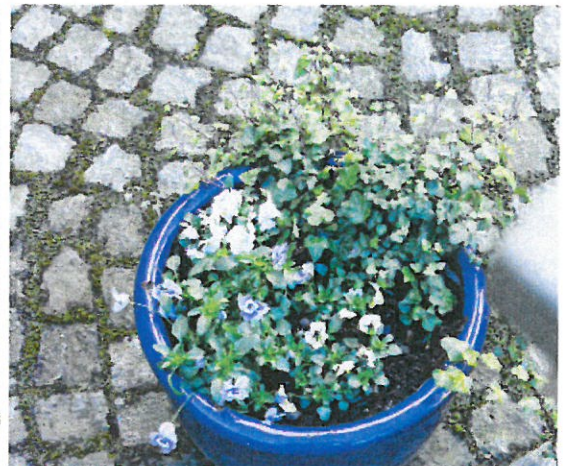
Namn: _____

Jag ger härmed _____ rätt att

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

Namnteckning: _____

Förening: _____ Lägenhetsnummer: _____



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclif.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclif.se
Webb: www.nordiclif.se