

# Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng avger härmed följande Årsredovisning.

| Innehåll               | Sida  |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1 – 2 |
| Resultaträkning        | 3     |
| Balansräkning          | 4     |
| Noter                  | 5 – 7 |
| Underskrifter          | 8     |

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

Q  
LJB  
JP  
MB

# Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Johanna Persson   | Ordinarie ledamot |
| Robert Åberg      | Ordinarie ledamot |
| Johan Klockars    | Ordinarie ledamot |
| Igor Damjanovic   | Ordinarie ledamot |
| Martin Svärdström | Ordinarie ledamot |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Tobias Magnusson | Suppleant |
| Niklas Ander     | Suppleant |

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 5 sammanträden varvid protokoll upprättats. Ordinarie stämma hölls 2014-05-21. Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening.

### Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mölndal Tamburinen 5 och 6 samt Mölndal Xylofonen 1 där 41 st bostadsrättslägenheter i småhus är uppförda. Under året har 3 överlåtelse skett.

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Medlemmar vid årets början | 79 |
| Avgående medlemmar         | -5 |
| Tillkommande medlemmar     | 4  |
| Medlemmar vid årets slut   | 78 |

✓

Rob  
MS

1(8)

JP

V

# Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

| Flerårsöversikt               | 2014    | 2013     | 2012     | 2011    | 2010   |
|-------------------------------|---------|----------|----------|---------|--------|
| Nettoomsättning i tkr.        | 2 869   | 2 827    | 2 763    | 2 685   | 2 653  |
| Resultat efter fin. Kostn.    | 715 798 | -479 545 | -978 204 | -93 117 | 50 039 |
| Soliditet i %                 | 56,2    | 54,9     | 55,8     | 56,0    | 55,9   |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 653     | 642      | 628      | 611     | 603    |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 8 894   | 9 229    | 8 997    | 9 078   | 9 157  |
| Total BOA: 4 398 kvm          |         |          |          |         |        |

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.

## Ekonomi och fastighet

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                   | 19 044         |
| Avsättning till yttre reparationsfond | -154 000       |
| Årets resultat                        | <u>718 111</u> |
|                                       | <b>583 155</b> |

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| I ny räkning överförs | <b>583 155</b> |
|-----------------------|----------------|

J-

# Resultaträkning

| BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321         |     |  |                       | 2014-01-01 - 2014-12-31 |                        |
|-------------------------------------------|-----|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|
|                                           | Not |  | 2014                  |                         | 2013                   |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |     |  |                       |                         |                        |
| Årsavgifter                               |     |  | 2 869 704             |                         | 2 827 224              |
| Övr intäkter                              |     |  | <u>160</u>            |                         | <u>556</u>             |
| Summa intäkter                            |     |  | 2 869 864             |                         | 2 827 780              |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                |     |  |                       |                         |                        |
| Fjärrvärme tillsyn                        |     |  | -50 430               |                         | -89 202                |
| Samfällighetsavgift                       |     |  | -61 500               |                         | -61 500                |
| Reparation & underhåll                    | 6   |  | -39 410               |                         | -1 165 837             |
| Trädgårdsskötsel                          |     |  | -34 802               |                         | -30 393                |
| Fastighetsavgift                          |     |  | -145 796              |                         | -145 017               |
| Fastighetsförsäkring                      |     |  | -58 367               |                         | -56 891                |
| Främmande tjänster                        |     |  | 0                     |                         | -19 375                |
| Kabel-TV                                  |     |  | -51 666               |                         | -51 626                |
| Styrelsearvode, inkl soc avg              | 2   |  | -24 520               |                         | -29 654                |
| Revisionsarvode                           |     |  | -11 700               |                         | -10 863                |
| Förvaltningsarvode                        |     |  | -40 975               |                         | -40 975                |
| Övriga rörelsekostnader                   |     |  | -16 454               |                         | -6 854                 |
| Avskrivning byggnad                       | 3   |  | <u>-730 337</u>       |                         | <u>-262 039</u>        |
| Summa kostnader                           |     |  | -1 265 957            |                         | -1 970 226             |
| <b>Resultat före finansnetto</b>          |     |  | <b>1 603 907</b>      |                         | <b>857 554</b>         |
| <i>Finansiella intäkter och kostnader</i> |     |  |                       |                         |                        |
| Ränteintäkter                             | 4   |  | 6 551                 |                         | 9 341                  |
| Räntekostnader                            | 5   |  | <u>-892 347</u>       |                         | <u>-1 346 439</u>      |
|                                           |     |  | -885 796              |                         | -1 337 098             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     |  | <b>718 111</b>        |                         | <b>-479 545</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                     |     |  | <b><u>718 111</u></b> |                         | <b><u>-479 545</u></b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
 Z  
 FOR  
 JP  
 MS

# Balansräkning

| BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321     |     |                   |  | 2014-01-01 - 2014-12-31 |  |
|---------------------------------------|-----|-------------------|--|-------------------------|--|
|                                       | Not | 2014-12-31        |  | 2013-12-31              |  |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |     |                   |  |                         |  |
| <i>Anläggningstillgångar</i>          |     |                   |  |                         |  |
| Byggnader och mark                    | 3   | 88 943 752        |  | 89 674 089              |  |
| Summa anläggningstillgångar           |     | 88 943 752        |  | 89 674 089              |  |
| <i>Omsättningstillgångar</i>          |     |                   |  |                         |  |
| Förutbet kostn & uppl intäkter        | 7   | 61 881            |  | 61 492                  |  |
| Övriga fordringar                     |     | 5 760             |  | -3                      |  |
| Kassa och bank                        | 8   | 1 020 376         |  | 1 136 928               |  |
| Summa omsättningstillgångar           |     | 1 088 017         |  | 1 198 417               |  |
| <b>Summa tillgångar</b>               |     | <b>90 031 769</b> |  | <b>90 872 506</b>       |  |
| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>       |     |                   |  |                         |  |
| <b>Eget kapital</b>                   | 9   |                   |  |                         |  |
| <i>Bundet eget kapital</i>            |     |                   |  |                         |  |
| Insatser                              |     | 49 531 000        |  | 49 531 000              |  |
| Yttre reparationsfond                 |     | 515 070           |  | 707 070                 |  |
| <i>Fritt eget kapital</i>             |     |                   |  |                         |  |
| Balanserat resultat                   |     | -134 956          |  | 152 589                 |  |
| Årets resultat                        |     | 718 111           |  | -479 545                |  |
| <b>Summa eget kapital</b>             |     | 50 629 225        |  | 49 911 114              |  |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |     |                   |  |                         |  |
| Skulder till kreditinstitut           | 10  | 38 517 521        |  | 40 238 981              |  |
| Summa långfristiga skulder            |     | 38 517 521        |  | 40 238 981              |  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |     |                   |  |                         |  |
| Skulder till kreditinstitut           | 10  | 597 640           |  | 350 000                 |  |
| Leverantörsskulder                    | 11  | 44 345            |  | 18 894                  |  |
| Övriga skulder                        | 12  | 21 030            |  | 36 791                  |  |
| Uppl kostn & förutbet intäkter        | 13  | 222 008           |  | 316 726                 |  |
| Summa kortfristiga skulder            |     | 885 023           |  | 722 411                 |  |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b> |     | <b>90 031 769</b> |  | <b>90 872 506</b>       |  |
| <b>Fastighetsinteckningar</b>         |     | 42 413 000        |  | 42 413 000              |  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>            |     | inga              |  | inga                    |  |

4(8)

MS  
KOB  
JP  
V

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

**Soliditet**

Soliditet är justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2 Styrelsearvode och sociala kostnader**

|                  | 2014          | 2013          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 18 658        | 22 585        |
| Sociala avgifter | <u>5 862</u>  | <u>7 069</u>  |
| <b>Summa</b>     | <b>24 520</b> | <b>29 654</b> |

**Not 3 Anläggningstillgångar**

|                                            | 2014                     | 2013                     |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Byggnader och Mark</b>                  |                          |                          |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader       | 69 000 000               | 69 000 000               |
| Ingående anskaffningsvärde mark & lagfart  | <u>22 483 075</u>        | <u>22 483 075</u>        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden totalt</b>  | <b>91 483 075</b>        | <b>91 483 075</b>        |
| <br>                                       |                          |                          |
| Ingående avskrivningar                     | -1 808 986               | -1 546 947               |
| Årets avskrivningar                        | <u>-730 337</u>          | <u>-262 039</u>          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-2 539 323</b>        | <b>-1 808 986</b>        |
| <br>                                       |                          |                          |
| <b>Utgående planenligt värde</b>           | <b><u>88 943 752</u></b> | <b><u>89 674 089</u></b> |

År 2014 är avskrivningsplanen ändrad från progressiv avskrivning till linjär.

Byggnaden skrivs av på totalt 100 år med start från år 2006, procentuell avskrivning blir därmed 1,06 av byggnadens anskaffningsvärde eller med 730 337 kr per år.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Mölndal Tamburinen 5-6 och Mölndal Xylofonen 1 uppgick per 2014-12-31 till 63 746 000 kronor. Fastigheten betalar endast halv fastighetsavgift t o m år 2015.

**Not 4 Ränteintäkter**

|                       | 2014         | 2013         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Bank och Skatteverket | <u>6 551</u> | <u>9 341</u> |
| <b>Summa</b>          | <b>6 551</b> | <b>9 341</b> |

**Not 5 Räntekostnader**

|             | <b>2014</b>    | <b>2013</b>      |
|-------------|----------------|------------------|
| Banklån     | 892 307        | 1 118 785        |
| Ränteswap   | 0              | 227 650          |
| Skattekonto | <u>40</u>      | <u>5</u>         |
|             | <b>892 347</b> | <b>1 346 439</b> |

**Not 6 Reparationer och underhåll**

År 2013, av 1 165 837 kr utgör 1 125 000 kr en kostnad för ommålning av 11 hus.

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|              | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   |
|--------------|---------------|---------------|
| Kabel-TV     | 12 916        | 12 917        |
| Försäkringar | <u>48 965</u> | <u>48 575</u> |
| <b>Summa</b> | <b>61 881</b> | <b>61 492</b> |

**Not 8 Kassa och bank**

|               | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | <u>1 020 376</u> | <u>1 136 928</u> |
| <b>Summa</b>  | <b>1 020 376</b> | <b>1 136 928</b> |

**Not 9 Förändring av eget kapital**

|                                   | <b>Insatser</b>   | <b>Yttre rep.fond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång           | 49 531 000        | 707 070               | 152 589                    | -479 545              |
| Disposition av föreg års resultat |                   |                       | -479 546                   | 479 545               |
| Avsättning yttre rep.fond         |                   | 154 000               | -154 000                   |                       |
| Fg. Års avsättning yttre rep fond |                   | 154 000               | -154 000                   |                       |
| Återtagande av yttre rep.fond     |                   | -500 000              | 500 000                    |                       |
| Årets resultat                    |                   |                       |                            | 718 111               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>    | <b>49 531 000</b> | <b>515 070</b>        | <b>-134 957</b>            | <b>718 111</b>        |

Effekt vid byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, det har dock inte påverkat jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

*ROB*  
*NS* *JP* *W*

**Not 10 Lån och ställda säkerheter**

|              | Skuld 31<br>dec 2013 | Amortering<br>år 2014 | Skuld 31<br>dec 2014 | Amortering<br>år 2015 | Långfristig del<br>av skuld |
|--------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 10 000 000           |                       | 10 000 000           | 0                     | 10 000 000                  |
| Stadshypotek | 25 763 981           | 1 123 820             | 24 640 161           | 247 640               | 24 392 521                  |
| Stadshypotek | 4 825 000            | 350 000               | 4 475 000            | 350 000               | 4 125 000                   |
| <b>Summa</b> | <b>40 588 981</b>    | <b>1 473 820</b>      | <b>39 115 161</b>    | <b>597 640</b>        | <b>38 517 521</b>           |

**Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar**

|                        | 2014       | 2013       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 42 413 000 | 42 413 000 |

**Villkor skulder**

| Lån          | Skuld-<br>belopp  | Räntesats | Villkors-<br>ändring             |
|--------------|-------------------|-----------|----------------------------------|
| Stadshypotek | 10 000 000        | 2,760%    | 2016-06-01 Amort.fritt           |
| Stadshypotek | 24 640 161        | 1,322%    | 2015-06-04 1% av 24 763 981 / år |
| Stadshypotek | 4 475 000         | 3,140%    | 2018-06-01 7% av 5 000 000 / år  |
|              | <u>39 115 161</u> |           |                                  |

**Not 11 Leverantörsskulder**

|                        | 2014          | 2013          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförvaltning  | 10 731        | 10 894        |
| Ventilation reparation | 0             | 8 000         |
| Fjärrvärmeservice      | <u>33 614</u> | <u>0</u>      |
| <b>Summa</b>           | <b>44 345</b> | <b>18 894</b> |

**Not 12 Övriga skulder**

|                  | 2014          | 2013          |
|------------------|---------------|---------------|
| Skatteskuld      | 9 600         | 22 950        |
| Personalskatt    | 5 595         | 6 772         |
| Sociala avgifter | <u>5 835</u>  | <u>7 069</u>  |
|                  | <b>21 030</b> | <b>36 791</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                          | 2014           | 2013           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader  | 24 431         | 158 719        |
| Förutbetalda årsavgifter | <u>197 577</u> | <u>158 007</u> |
| <b>Summa</b>             | <b>222 008</b> | <b>316 726</b> |

RCB

JP  
MS

↓  
—  
—  
—

**Underskrifter**

Möndal den 4 / 5 2015



Johan Klockars



Robert Åberg



Johanna Persson

Martin Svärdström

Martin Svärdström

Igor Damjanovic



Niklas Ander  
i egenskap av suppleant.

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 / 5 - 2015



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor  
Gothia Revision i Göteborg AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2014.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

***Uttalanden***

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

Göteborg den 5 maj 2015



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor