

Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng avger härmed följande Årsredovisning.

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

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

Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Johan Björkman	Ordinarie ledamot
Johan Steneby	Ordinarie ledamot
Igor Damjanovic	Ordinarie ledamot
Olof Wistrand	Ordinarie ledamot
Paul Dennis	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 6 sammanträden varvid protokoll upprättats.
Ordinarie stämma hölls 2016-05-02. 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 slut är 79.

Bostadsrättsföreningen Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr.	2 870	2 870	2 870	2 827
Resultat efter fin. Kostn.	671 133	878 230	715 798	-479 545
Soliditet i %	59,0	57,6	56,2	54,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	642
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 202	8 559	8 894	9 229
Totalt: 4 398 kvm				

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomi och fastighet

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 531 000	669 070	429 154	878 230
Disposition av föreg års resultat			878 230	-878 230
Avsättning yttre rep.fond		154 000	-154 000	
Årets resultat				671 133
Belopp vid årets utgång	49 531 000	823 070	1 153 384	671 133

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande överskott:

Balanserat resultat	1 307 385
Avsättning till yttre reparationsfond	-154 000
Årets resultat	<u>671 133</u>
	1 824 518

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras så att:

I ny räkning överförs **1 824 518**

Resultaträkning

BRF EKLANDA SÖDRA ÄNG 769610-2321 2016-01-01 - 2016-12-31

	Not	2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 869 704	2 869 704
Övriga intäkter		<u>7 106</u>	<u>97 002</u>
Summa intäkter		2 876 810	2 966 706
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fjärrvärme tillsyn		-32 390	-26 196
Samfällighetsavgift		-61 500	-61 500
Reparation & underhåll		-305 251	-248 650
Trädgårdsskötsel		-1 875	0
Fastighetsavgift		-303 892	-148 871
Fastighetsförsäkring		-61 521	-59 213
Främmande tjänster		-34 569	-4 156
Kabel-TV		-51 704	-51 687
Styrelsearvode, inkl soc avg	2	-40 580	-29 946
Revisionsarvode		-11 888	-12 100
Förvaltningsarvode		-40 976	-40 976
Övriga rörelsekostnader		-10 694	-6 633
Avskrivning byggnad	3	<u>-730 337</u>	<u>-730 337</u>
Summa kostnader		-1 687 177	-1 420 265
Resultat före finansnetto		1 189 633	1 546 441
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter	4	53	835
Räntekostnader	5	<u>-518 553</u>	<u>-669 046</u>
		-518 500	-668 211
Resultat efter finansiella poster		671 133	878 230
Årets resultat		<u>671 133</u>	<u>878 230</u>

Balansräkning

BRF EKLANDA SÖDRA ÅNG 769610-2321		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	87 483 078	88 213 415
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		87 483 078	88 213 415
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	6	71 556	51 241
Övriga fordringar		109	56
Kassa och bank	7	956 232	1 190 062
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 027 897	1 241 359
Summa tillgångar		88 510 975	89 454 774
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 531 000	49 531 000
Yttre reparationsfond		823 070	669 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 153 385	429 155
Årets resultat		671 133	878 230
Summa eget kapital		52 178 588	51 507 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	35 288 595	37 291 341
<i>Summa långfristiga skulder</i>		35 288 595	37 291 341
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	785 164	350 000
Leverantörsskulder	9	10 865	23 020
Skatteskuld		25 328	2 648
Övriga skulder	10	19 921	13 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	202 514	266 624
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 043 792	655 978
Summa skulder och eget kapital		88 510 975	89 454 774

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

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

Soliditet

Soliditet är justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Styrelsearvode och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	30 879	22 918
Sociala avgifter	<u>9 701</u>	<u>7 028</u>
Summa	40 580	29 946

Not 3 Anläggningstillgångar

	2016	2015
Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 000 000	69 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark & lagfart	<u>22 483 075</u>	<u>22 483 075</u>
Utgående anskaffningsvärden totalt	91 483 075	91 483 075
Ingående avskrivningar	-3 269 660	-2 539 323
Årets avskrivningar	<u>-730 337</u>	<u>-730 337</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 999 997	-3 269 660
Utgående planenligt värde	<u>87 483 078</u>	<u>88 213 415</u>

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 2016-12-31 till 66 342 000 kronor. Föreningen har betalt endast halv fastighetsavgift till och med år 2015.

Not 4 Ränteintäkter

	2016	2015
Bank och Skatteverket	<u>53</u>	<u>835</u>
Summa	53	835

Not 5 Räntekostnader

	2016	2015
Banklån	518 553	668 999
Skattekonto	<u>0</u>	<u>47</u>
	518 553	669 046

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Kabel-TV	13 047	0
Återbäring försäkring	7 106	0
Försäkringar	<u>51 403</u>	<u>51 241</u>
Summa	71 556	51 241

Not 7 Kassa och bank

	2016	2015
Handelsbanken	<u>956 232</u>	<u>1 190 062</u>
Summa	956 232	1 190 062

Not 8 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 dec 2015	Amortering år 2016	Skuld 31 dec 2016	Amortering år 2017	Långfristig del av skuld
Stadshypotek	10 000 000	-600 000	9 400 000	-200 000	9 200 000
Stadshypotek	23 516 341	-617 582	22 898 759	-235 164	22 663 595
Stadshypotek	4 125 000	-350 000	3 775 000	-350 000	3 425 000
Summa	37 641 341	-1 567 582	36 073 759	-785 164	35 288 595

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	42 413 000	42 413 000

Villkor skulder

Lån	Skuld- belopp	Räntesats	Villkors- ändring
Stadshypotek	9 400 000	0,950%	2017-06-01 50 000 per kv.
Stadshypotek	22 898 759	0,950%	2017-06-07 58 791 per kv.
Stadshypotek	<u>3 775 000</u>	3,140%	2018-06-01 7% av 5 000 000 / år
	36 073 759		

Not 9 Leverantörsskulder

	2016	2015
Fastighetsförvaltning	10 244	10 244
Elbolag	621	0
Kabel tv	0	12 776
Summa	10 865	23 020

Not 10 Övriga skulder

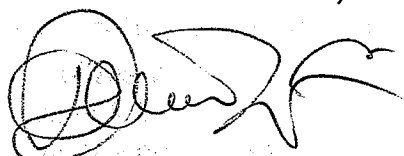
	2016	2015
Arvode	1 742	0
Personalskatt	8 876	6 685
Sociala avgifter	<u>9 303</u>	<u>7 001</u>
	19 921	13 686

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

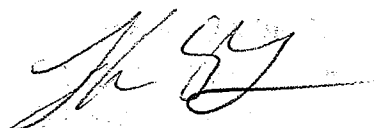
	2016	2015
Upplupna räntekostnader	21 945	57 092
Förutbetalda årsavgifter	<u>180 569</u>	<u>209 532</u>
Summa	202 514	266 624

Underskrifter

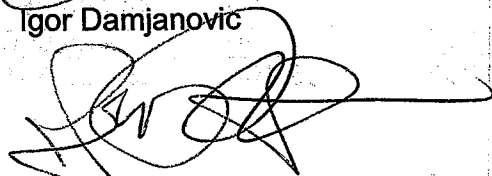
Mölnadal den 09/05/ 2017



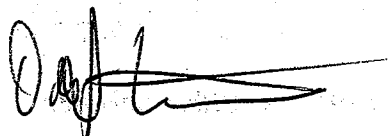
Igor Damjanovic



Johan Steneby



Johan Björkman



Olof Wistrand

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/5 - 2017



Sören Maxén

Auktoriserad revisor

Gothia Revision i Göteborg AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eklanda Södra Äng

Org.nr 769610-2321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2016. 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 2016-12-31 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.

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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 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 Eklanda Södra Äng för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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:

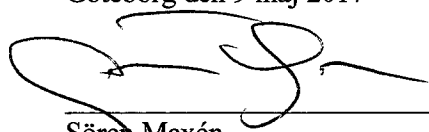
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 9 maj 2017



Sören Maxén
Auktoriserad revisor