



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eklanda Dunge i Mölndal



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklanda Dunge i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndals.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Katrina Sjögren

Karl Larsson

Friedrich W E Wallinder Heger

Claes Lennart Ekenberg

Anette Ingela Fälldin

Fredrik Magnus Lindqvist

Johan Erik Fredrik Nyberg

Göran Peter von Claer

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Avgick september 2020

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Fredrik Arthur
Erik Falk

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mandolinen 10	1992	Mölndals
Spinnetten 1	1992	Mölndals

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1997 och består av 52 småhus.

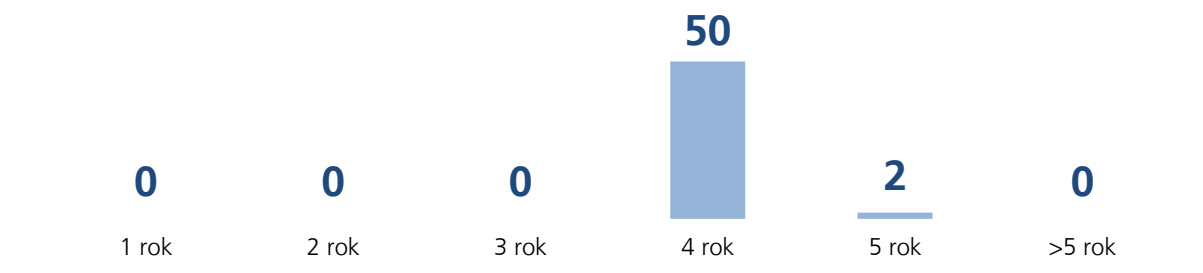
Fastigheternas värdeår är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 912 m², varav 4 912 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Dungesalen

Kommentar

Gemensamhetslokal, styrelserum, bastu, omklädning

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll kallförråd	2020	Ventilationsluckor insatta i alla kallförråden för att motverka fukt, dessutom har kallförrådens tak tätats där behov fanns.
Takbryggor	2019 - 2020	Färdigställdes våren 2020
IMD EL	2019	Kollektiv el /samt individuell mätning och debitering av el.
Injustering värmesystem	2019	Rekommenderad åtgärd av Assemblin pga. problem med avhoppade hattar och ojämn fördelning av värme i lägenheter
Renovering av gemensamhetslokal	2019 - 2020	Nytt kök och nya möbler installerat
Gårdsbelysning	2019	Armaturer utbytta, all armatur är nu ledarmatur, även i förråd och soprum, samt ny belysning vid infarter till parkeringarna
Byte av Fläktar	2018 - 2019	
Spolning avlopp	2017	Utförs i samband med OVK
Belysning vid infarter	2017	
Rengöring ventilationskanaler	2017	Utförs i samband med OVK
Värmesystem	2015	Utbytt styrsystem för värmesystemet och uppgraderat möjligheterna till styrning av golvvärmen. Även monterat mätningssutrustning på värme samt kall- och varmvatten
Planerat underhåll	År	
Ommålning av fasader	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Energiövervakning	HSB Mölndal
Underhållsplan	HSB Mölndal
Snöskottning	Green Landscaping
Mätning mediaförbrukning	Home solutions
Grönyteskötsel	We Fix AB
Elnät	Mölndal Energi
Elhandel	Lumo Energi
Bredband/tv	Comhem
Fjärrvärme	Mölndal Energi
Bygg	Vi tre bygg

Föreningens ekonomi

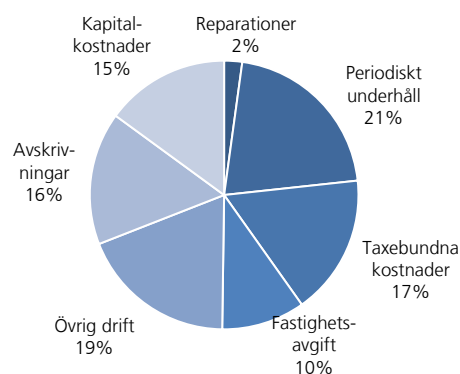
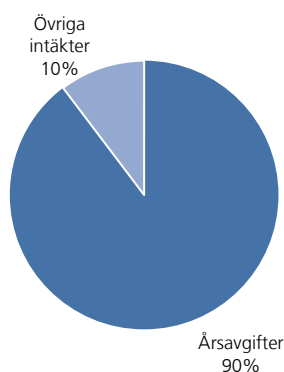
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 112 642	6 257 914
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 422 449	4 265 773
Finansiella intäkter	3 114	3 059
Ökning av kortfristiga skulder	0	428 886
	4 425 562	4 697 718
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 974 460	2 932 713
Finansiella kostnader	643 530	624 056
Ökning av kortfristiga fordringar	118 787	11 222
Minskning av långfristiga skulder	400 000	2 275 000
Minskning av kortfristiga skulder	126 484	0
	4 263 261	5 842 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 274 943	5 112 642
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 302	-1 145 273

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av vår gemensamhetslokal färdigställdes i början på året.

Uppförandet av takbryggor färdigställdes under våren.

Byte av elhandels leverantör till Lumo Energi.

Ventilationsluckor insatta i alla kallförråden för att motverka fukt, dessutom har kallförrådens tak tätats där behov fanns.

Underhåll på trappräcken till servicehus, plankor med röta har bytts ut.

På grund av den rådande situationen med corona pandemin har samtliga föreningsaktiviteter såsom gemensamma vår och höst städdagar och extra medlemsmöte tvingats ställa in.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el, värme, varmvatten och kallvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	775	845	775
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 865	7 947	8 410	8 471
Elkostnad/m ² totalyta	63	28	10	7
Värmekostnad/m ² totalyta	41	104	109	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	43	43	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	131	127	147	165
Soliditet (%)	37	37	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	6	900	418
Nettoomsättning (tkr)	4 413	4 253	4 609	4 187

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 912 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 292 000	0	0	11 292 000
Upplåtelseavgifter	2 958 000	0	0	2 958 000
Fond för yttre underhåll	9 041 029	1 627 000	-547 467	7 961 496
S:a bundet eget kapital	23 291 029	1 627 000	-547 467	22 211 496
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	352 143	-1 627 000	552 982	1 426 161
Årets resultat	120 444	120 444	-5 515	5 515
S:a fritt eget kapital	472 586	-1 506 556	547 467	1 431 676
S:a eget kapital	23 763 615	120 444	0	23 643 172

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 444
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 979 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 627 000</u>
summa balanserat resultat	472 586

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	<u>908 073</u>
	1 380 659

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 413 473	4 253 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 976	12 737
Summa rörelseintäkter		4 422 449	4 265 773

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 542 384	-2 498 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 653	-290 847
Personalkostnader	Not 6	-163 424	-143 685
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-687 128	-706 549
Summa rörelsekostnader		-3 661 589	-3 639 262

RÖRELSERESULTAT

760 860 **626 511**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 114	3 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 530	-624 056
Summa finansiella poster		-640 416	-620 996

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

120 444 **5 515**

ÅRETS RESULTAT

120 444 **5 515**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	58 199 589	58 886 717
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 199 589	58 886 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 199 589	58 886 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 641 259	4 371 641
Summa kortfristiga fordringar		4 641 259	4 371 641
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 165 624	1 154 155
Summa kassa och bank		1 165 624	1 154 155
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 806 884	5 525 796
SUMMA TILLGÅNGAR		64 006 472	64 412 512

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 250 000	14 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	9 041 029	7 961 496
Summa bundet eget kapital		23 291 029	22 211 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		352 143	1 426 161
Årets resultat		120 444	5 515
Summa fritt eget kapital		472 586	1 431 676
SUMMA EGET KAPITAL		23 763 615	23 643 172
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 351 556	38 633 380
Summa långfristiga skulder		30 351 556	38 633 380
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 281 824	400 000
Leverantörsskulder		190 917	289 622
Skatteskulder		852 696	824 772
Övriga skulder		88 600	75 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	477 264	546 416
Summa kortfristiga skulder		9 891 301	2 135 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 006 472	64 412 512

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Energiåtgärder	10 år	10 år
Kabel-TV	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 945 175	3 806 425
Hyror förråd	23 550	25 200
Hyesrabatt	-300	0
Kallvattenintäkter	50 449	98 751
Varmvattenintäkter	99 111	167 293
Vatten-/värmeintäkter	53 604	148 498
Elintäkter	234 324	0
Gemensamhetslokal	7 600	7 000
Öresutjämning	-40	-132
	4 413 473	4 253 036

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	2 308	7 500
Övriga intäkter	6 668	5 237
	8 976	12 737

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 998
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 775	62 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 254	0
	Snöröjning/sandning	10 655	41 251
	Städning enligt beställning	12 085	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 688
	Gemensamma utrymmen	2 236	0
	Gård	7 092	10 670
	Serviceavtal	37 425	26 530
	Förbrukningsmateriel	26 332	14 216
	Störningsjour och larm	1 191	0
	Brandskydd	0	13 453
	Fordon	573	0
		175 618	206 556
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	16 747
	Entré/trapphus	0	18 556
	Lås	0	9 375
	VVS	1 064	7 532
	Värmeanläggning/undercentral	0	56 200
	Elinstallationer	4 594	2 953
	Fasad	51 350	0
	Mark/gård/utemiljö	3 050	6 208
	Garage/parkering	0	1 750
	Vattenskada	32 659	8 500
		92 717	127 821
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	97 398	43 863
	Ventilation	43 750	41 935
	Elinstallationer	24 093	461 669
	Tak	742 832	0
		908 073	547 467
	Taxebundna kostnader		
	El	309 974	139 515
	Värme	200 159	511 721
	Vatten	84 989	211 079
	Sophämtning/renhållning	134 086	141 397
		729 208	1 003 712
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 825	61 721
	Kabel-TV	126 111	128 672
	Bredband	3 684	3 684
		202 620	194 077
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	434 148	418 548
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 542 384	2 498 181

Pga. att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	2 145
	Tele- och datakommunikation	1 676	1 291
	Juridiska åtgärder	34 656	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 673	21 375
	Föreningskostnader	438	27 621
	Styrelseomkostnader	1 640	12 210
	Fritids- och trivselkostnader	6 571	0
	Förvaltningsarvode	75 336	74 188
	Administration	30 914	6 184
	Korttidsinventarier	0	9 723
	Konsultarvode	66 005	136 110
	Föreningsavgifter	21 600	0
		268 653	290 847

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 062	109 339
	Sociala kostnader	38 362	34 346
		163 424	143 685

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	438 239	438 239
	Förbättringar	248 889	268 310
		687 128	706 549

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 922 757	69 922 757
	Utgående anskaffningsvärde	69 922 757	69 922 757
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 036 040	-10 329 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-687 128	-706 549
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 723 168	-11 036 040
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 199 589	58 886 717
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 848 000	57 848 000
	Taxeringsvärde mark	35 984 000	35 984 000
		93 832 000	93 832 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 832 000	93 832 000
		93 832 000	93 832 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 900	7 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 900	7 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 900	-7 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 900	-7 900
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	425 474	413 154
	Momsavräkning	100 887	0
	Klientmedel hos SBC	4 109 319	3 958 487
	Fordringar kreditfakturor	5 580	0
		4 641 259	4 371 641

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	7 961 496	6 491 671
	Reservering enligt stadgar	1 627 000	1 627 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-547 467	-157 175
	Vid årets slut	9 041 029	7 961 496

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,740 %	5 236 000	5 236 000	2022-03-25
	Swedbank	1,740 %	13 951 556	14 351 556	2029-04-25
	Swedbank	1,710 %	11 564 000	11 564 000	2025-08-25
	Swedbank	1,380 %	7 881 824	7 881 824	2021-02-25
	Summa skulder till kreditinstitut		38 633 380	39 033 380	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 281 824	-400 000	
			30 351 556	38 633 380	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 633 380 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 393 000	43 393 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	84 709	85 927
	Avgifter och hyror	392 555	460 489
		477 264	546 416

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lokala vattenskador vid taken upptäcktes under 2020, åtgärd planerad till våren 2021.

Besiktning av kallförråden genomfördes 2020 och ytterligare underhåll av kallförråden har planerats till 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

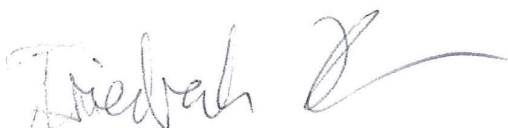
MÖLNDAL den 23 / 4 2021



Anna Katrina Sjögren
Ordförande



Karl Larsson
Vice ordförande



Friedrich W E Wallinder Heger
Sekreterare



Claes Lennart Ekenberg
Ledamot



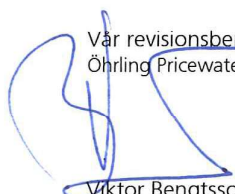
Anette Ingela Fälldin
Ledamot



Fredrik Magnus Lindqvist
Ledamot



Göran Peter von Claer
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eklanda Dunge i Mölndal, org.nr 716445-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eklanda Dunge i Mölndal för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eklanda Dunge i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övrig upplysning

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska revisorerna till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Föreningsstämman har endast valt den revisor som utses av HSB Riksförbund vilket innebär att all revision inte har skett enligt bostadsrättsföreningens stadgar.

Göteborg 2021-04-23
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se