

Årsredovisning

för

Brf Ekholmen

733600-0273

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Ekholmen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 67:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnader

Föreningen är ägare till fastigheten Ekholmen nr 1 med adress Lindögatan 3 A-H i Västervik där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1957-59. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

Totalt 72 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

9 st	4 rum och kök
27 st	3 rum och kök
27 st	2 rum och kök
9 st	1 rum och kök

Dessutom uthyres inom föreningen:

2 st	källarlokal
14 st	mindre förråd
19 st	garage
49 st	parkeringsplatser

Bostadsyta:	4 752 kvm
Lokalyta:	31 kvm
Garageyta:	317 kvm
Tomtyta:	6 476 kvm

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett gästrum vilket är disponibelt för medlemmarna att hyra.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning

Styrelsen har svarat för beställning av varor och tjänster till föreningen.

MTI AB /Daniel Johansson/ har enligt avtal utfört inre och yttre skötsel av fastigheten.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2023 med 40 kr/kvm lägenhetsyta och år.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 2 nov 2023 är årsavgifterna höjda med 20 kr/kvm och år från och med den 1 jan 2024.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll och investeringar

Under år 2022 påbörjades åtgärder av ventilationssystemet i fastigheten, bl a genom byte av ventilationsfläktar på taket. Arbetet har slutförts under år 2023 och den totala kostnaden uppgick till 314.872 kr. Avskrivningstiden är 25 år.

Översyn av hänggrannor har utförts till en kostnad av 24.587 kr.

Övrigt

En flaggstång har anskaffats till gården.

Två av föreningens lån har villkorsändrats under året:

- Ett lån i Stadshypotek villkorsändrades i januari 2023. Styrelsen valde att förlänga lånet i 5 år till räntan 4,089%.
- Ett av lånen i Tjustbygdens Sparbank villkorsändrades den 1 april 2023. Styrelsen valde 3-månaders bindningstid av räntan tills vidare. I december månad gjordes en extra amortering av lånet med 500.000 kr.

För att erhålla bättre ränta har 1.500.000 kr varit placerade på fasträntekonto i 6 mån.

Elstöd har erhållits med 90.008 kr vilket ingår i årets resultat.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	90
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Sju bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Styrelse

Anne Nilsson	ordförande
Tommy Derbert	vice ordförande
Britt Reidefors	sekreterare
Sture Kanth	ledamot
Lars Holmström	ledamot

Styrelsesuppleanter

Jan Englund
Gun Lindblad

Revisorer

Per Åslid	revisor
Rolf Reimer	revisorssuppleant

Valberedning

Claes Isaksson
Pia Nilsson

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023.
Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden under året.

Övrigt

Fastigheten är ansluten till Telias öppna fibernät.

Underhåll och investeringar

2002	Stambyten, renovering badrum
2007	Balkongrenovering
2008	Värmesystem
2013	Fönsterbyte balkongpartier och trapphus
2015	Installation fiber
2017/18	Byte lägenhets- och entrédörrar
2019	Renovering och målning av socklar
2019/20	Renovering och ommålning trapphus
2022/23	Åtgärd ventilation

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 115	2 951	2 858	2 882	2 853
Resultat efter finansiella poster (tkr)	311	-180	195	221	122
Total låneskuld (tkr)	6 892	7 719	8 031	8 334	8 637
Skuldsättning per kvm (kr)	1 450	1 624	1 690	1 754	1 818
Soliditet (%)	24	20	21	19	17
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	93	96	0	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	646	617	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	138	79	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	261	287	0	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2019-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 39 kr/kvm år 2023 och 49 kr/kvm år 2022.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	225 650	1 250 830	948 546	-180 228	2 244 798
Disposition av föregående års resultat		-170 188	-10 040	180 228	
Årets resultat				310 665	310 665
Belopp vid årets utgång	225 650	1 080 642	938 506	310 665	2 555 463

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	938 506
årets vinst	310 665
	1 249 171

disponeras så att

till underhållsfonden överföres	300 000
i ny räkning överföres	949 171
	1 249 171

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden (kronor):

Ingående behållning	1 080 642
Uttag ur fond	0
Överföring till fond	300 000
Utgående behållning	1 380 642

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 114 712	2 950 539
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		90 008	0
		3 204 720	2 950 539
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-2 097 562	-2 400 819
Övriga externa kostnader	4	-222 184	-220 858
Personalkostnader	5	-49 954	-49 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 210	-334 434
		-2 712 910	-3 005 162
Rörelseresultat		491 810	-54 623
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	64 063	9 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-245 208	-134 679
		-181 145	-125 605
Resultat efter finansiella poster		310 665	-180 228
Årets resultat		310 665	-180 228

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	8 379 138	8 378 862
Inventarier och installationer	9	90 347	118 961
Pågående arbeten		0	175 000
		8 469 485	8 672 823
Summa anläggningstillgångar		8 469 485	8 672 823

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 014	180
Övriga fordringar	10	24 069	102 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 257	103 963
		131 340	206 645
Kassa och bank	12	2 168 593	2 402 995
Summa omsättningstillgångar		2 299 933	2 609 640

SUMMA TILLGÅNGAR

10 769 418

11 282 463

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		225 650	225 650
Fond för yttre underhåll		1 080 642	1 250 830
		1 306 292	1 476 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		938 506	948 546
Årets resultat		310 665	-180 228
		1 249 171	768 318
Summa eget kapital		2 555 463	2 244 798
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 14	5 401 106	5 067 599
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 490 493	2 651 164
Leverantörsskulder		222 649	269 988
Medlemmarnas reparationsfond	15	820 062	761 782
Övriga kortfristiga skulder		60 823	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	218 822	287 132
Summa kortfristiga skulder		2 812 849	3 970 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 769 418	11 282 463

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		310 665	-180 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		343 210	334 434
Betald skatt		-12 034	-27 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		641 841	126 771
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 834	47 019
Förändring av kortfristiga fordringar		89 173	-105 041
Förändring av leverantörsskulder		-47 339	-51 674
Förändring av kortfristiga skulder		-1 109 878	-1 255 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-428 037	-1 238 703
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-139 872	-236 141
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		333 507	1 000 616
Årets kassaflöde		-234 402	-474 228
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 402 995	2 877 223
Likvida medel vid årets slut		2 168 593	2 402 995

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	75 år
Rörstammar /VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhets- och entrédörrar	50 år
Värmeanläggning	50 år
El-anläggning	75 år
Ventilation	25 år
Inventarier	10 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 888 627	2 698 549
Överföring till medlemmarnas inre fond	-95 040	-95 040
Hysesintäkter garage/p-platser	97 665	76 440
Hysesintäkter lokaler	3 120	3 120
Hysesintäkter övriga utrymmen	10 530	10 740
Elavgifter	183 433	234 814
Övriga intäkter	26 377	21 916
	3 114 712	2 950 539

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	302 111	272 432
Energideklaration	0	5 000
Yttre skötsel vinter	18 093	31 219
Yttre skötsel sommar	6 026	4 957
Övriga kostnader fast.skötsel	0	18 230
Underhåll tak / hängrännor	24 587	0
Underhåll/rep lås	17 777	1 450
Underhåll/rep ventilation	0	97 688
Underhåll fasader	0	122 500
Underhåll/rep el	6 121	8 437
Underhåll/rep av gemensamma utrymmen	15 376	15 238
Underhåll/rep av fönster	7 771	34 228
Underhåll/rep tvättstuga	56 001	20 759
Reparation av tele/TV	14 852	16 929
Rep av VA/sanitet	801	72 624
Underhåll övr utvändigt	32 957	9 781
Övriga reparationer och underhåll	2 835	3 924
Förbrukningsmaterial	6 294	3 200
Elkostnader	235 241	470 675
Fjärrvärme	750 300	656 228
Vatten och avlopp	253 966	236 567
Avfall / Återvinning	147 460	120 733
Försäkringar	89 537	64 976
Övriga kostnader	7 566	11 154
Fastighetsavgift	101 890	101 890
	2 097 562	2 400 819

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvode	15 625	15 375
Ekonomisk förvaltning	202 877	202 404
Övriga kostnader	3 682	3 079
	222 184	220 858

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvoden och ersättningar till styrelse	41 963	41 522
Sociala avgifter	7 991	7 529
	49 954	49 051

Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter bank	63 863	9 069
Övriga ränteintäkter	200	5
	64 063	9 074

Not 7 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader lån	245 208	134 483
Övriga räntekostnader	0	196
	245 208	134 679

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 935 661	15 935 661
Inköp	314 872	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 250 533	15 935 661
Ingående avskrivningar	-7 556 799	-7 250 795
Årets avskrivningar	-314 596	-306 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 871 395	-7 556 799
Utgående redovisat värde	8 379 138	8 378 862
Taxeringsvärden byggnader	25 018 000	25 018 000
Taxeringsvärden mark	8 831 000	8 831 000
	33 849 000	33 849 000

Not 9 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	444 069	382 928
Inköp	0	61 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 069	444 069
Ingående avskrivningar	-325 108	-296 678
Årets avskrivningar	-28 614	-28 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 722	-325 108
Utgående redovisat värde	90 347	118 961

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 235	201
Skattefordringar	11 834	11 834
Fordringar el-avgifter	0	90 467
	24 069	102 502

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	94 005	89 537
Anticimex	11 252	10 589
Upplupna intäkter	0	3 837
	105 257	103 963

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	2 168 593	902 995
Fasträntekonto Tjustbygdens Sparbank	0	1 500 000
	2 168 593	2 402 995

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 381 300	11 381 300
	11 381 300	11 381 300

Not 14 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2023:	Konvertering:
Stadshypotek 298355	954 624	4,249%	10 156	2025-10-30
Tjustb Sparbank -4131	833 306	1,02%	66 668	2026-01-25
Tjustb Sparbank -3578	696 669	0,93%	62 340	2024-10-01
Tjustb Sparbank -4732	1 755 000	4,40%	36 000	2027-10-01
Tjustb Sparbank -3775	828 000	2,34%	68 000	2027-04-01
Tjustb Sparbank -7626	585 000	5,186%	556 000	2024-03-31
Stadshypotek 299375	1 239 000	4,089%	28 000	2028-01-30
Summa:	6 891 599 kr		827 164 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 1 490 493 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 4 565 810 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	761 782	727 168
Uttag under året	-36 760	-60 426
Årets överföring	95 040	95 040
	820 062	761 782

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	17 528	12 661
Förutbetalda avgifter och hyror	189 692	247 275
Övriga upplupna kostnader	11 602	27 196
	218 822	287 132

Västervik den 21 februari 2024



Anne Nilsson
ordförande



Tommy Derbert



Britt Reidefors



Sture Kanth



Lars Holmström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-03-20



Per Åslid
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekholmen
Org.nr 733600-0273

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 god revisions sed i Sverige. Denna standard 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Ekholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Västervik

2024-03-20



Per Åslid
Revisor