



Årsredovisning 2023



Brf Ekeby hills

Org nr 769629-9895

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ekeby Hills, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-09-20.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Almby 13:719 i Örebro kommun. Den totala boytan uppgår till 898,4 kvm fördelat på 8 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna har uppförts 2016-2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2031 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning Karpvägens samfällighetsförening.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 052 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 684 000 kr och markvärdet 1 368 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2016-12-07.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 589 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre fond på 104 000 kr år 2023 enligt upprättad underhållsplan.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ingen teknisk förvaltning.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-21 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jonas Sjömark, ordförande Niklas Sandman Sandra Eriksson Pirzadeh Modjtaba Suren Zacharjan Jan Kostiw Åsa Carlsson
-----------	--

Suppleant	Sofie Larsson
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten.

Revisor

Marcus Forsberg
Grant Thornton AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (15) medlemmar. Under året har en överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	529	460	460	465
Resultat efter finansiella poster	-83	-42	-160	-70
Soliditet (%)	61,2	61,2	61,0	61,1
Skuldsättning/kvm upplåtna med bostadsrätt	10 428	10 497	10 571	10 650
Årsavgifter, kr/kvmupplåtna med bostadsrätt	589	512	512	517
Lån i förhandande till taxeringsvärde %	85	0	0	0
Räntekänslighet %	18	0	0	0
Energikostand/kvm	60	0	0	0
Avgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	0	0	0
Sparande per kvm	166	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostand/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivnignarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 160 000	283 680	-1 288 785	-41 730	15 113 165
Disposition av föregående års resultat:		104 000	-145 730	41 730	0
Årets resultat				-83 289	-83 289
Belopp vid årets utgång	16 160 000	387 680	-1 434 515	-83 289	15 029 876

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 434 515
årets förlust	-83 289
	-1 517 804

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 000
i ny räkning överföres	-1 621 804
	-1 517 804

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	528 926	459 936
Övriga rörelseintäkter	3	154	120
Summa rörelseintäkter		529 080	460 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-111 137	-92 820
Övriga externa kostnader	5	-40 110	-36 454
Avskrivningar		-232 317	-232 317
Summa rörelsekostnader		-383 564	-361 591
Rörelseresultat		145 516	98 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		834	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 639	-140 195
Summa finansiella poster		-228 805	-140 195
Resultat efter finansiella poster		-83 289	-41 730
Årets resultat		-83 289	-41 730

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 877 851	24 110 168
Summa materiella anläggningstillgångar		23 877 851	24 110 168
Summa anläggningstillgångar		23 877 851	24 110 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	644 325	552 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 621	26 059
Summa kortfristiga fordringar		668 946	578 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 766	22 016
Summa kassa och bank		20 766	22 016
Summa omsättningstillgångar		689 712	600 784
SUMMA TILLGÅNGAR		24 567 563	24 710 952

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 160 000

16 160 000

Fond för yttre underhåll

387 680

283 680

Summa bundet eget kapital

16 547 680

16 443 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 434 515

-1 288 785

Årets resultat

-83 289

-41 730

Summa fritt eget kapital

-1 517 804

-1 330 515

Summa eget kapital

15 029 876

15 113 165

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 297 620

6 176 277

Summa långfristiga skulder

9 297 620

6 176 277

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

66 408

3 254 159

Leverantörsskulder

21 844

28 710

Övriga skulder

90 430

90 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

61 385

48 211

Summa kortfristiga skulder

240 067

3 421 510

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 567 563

24 710 952

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-83 289

-41 730

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

232 317

232 317

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

149 028

190 587

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 439

-1 522

Förändring av leverantörsskulder

-6 866

12 428

Förändring av kortfristiga skulder

-3 174 578

34 375

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 030 977

235 868

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

3 121 343

-132 816

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 121 343

-132 816

Årets kassaflöde

90 366

103 052

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

574 725

471 673

Likvida medel vid årets slut

665 091

574 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår värme, el och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter	528 926	459 936
	528 926	459 936

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	154	120
	154	120

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Serviceavtal	10 000	0
Gemensamhetsanläggning	17 600	14 400
Reparationer	0	3 362
Fastighetsel	17 833	15 546
Vatten och avlopp	35 939	28 880
Försäkringskostnader	25 074	21 239
Förbrukningsinventarier	0	2 162
Förbrukningsmaterial	4 691	7 231
	111 137	92 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	15 490	12 911
Ekonomisk förvaltning	23 369	21 493
Bankkostnader	1 191	1 250
Övriga poster	60	800
	40 110	36 454

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 313 732	25 313 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 313 732	25 313 732
Ingående avskrivningar	-1 203 564	-971 247
Årets avskrivningar	-232 317	-232 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 435 881	-1 203 564
Utgående redovisat värde	23 877 851	24 110 168

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	644 325	552 709
	644 325	552 709

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	18 558	20 434
Ekonomisk förvaltning	6 063	5 625
	24 621	26 059

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 142567	1,80	2026-12-01	3 088 138	3 121 342
Stadshypotek, 97769	1,26	2022-12-01	0	0
Stadshypotek, 146136	1,40	2023-12-30	0	3 187 751
Stadshypotek, 192608	4,15	2025-12-01	3 088 139	3 121 343
Stadshypotek, 244368	4,24	2025-12-30	3 187 751	0
			9 364 028	9 430 436

Kortfristig del av långfristig skuld	66 408	3 254 159
---	--------	-----------

Årlig amortering: 66 408 kr
Lån som förfaller inom ett år: 0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	0	12 171
Revision	15 100	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	46 284	22 040
	61 384	48 211

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Örebro-

Jonas Sjömark
Ordförande

Niklas Sandman

Jan Kostiw

Suren Zacharjan

Pirzadeh Modjtaba

Åsa Carlsson

Sandra Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Marcus Forsberg
Auktoriserad revisor