

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf L 21 Ekholmen

722000-3102



Simpleko

Signed document (7KRvm5)

Välkommen till årsredovisningen för Brf L 21 Ekholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 5.
Flerårsöversikt	s. 6.
Upplysning vid förlust	s. 7.
Förändringar i eget kapital	s. 7.
Resultatdisposition	s. 7.
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Risskörden 1, 3, 4, 5	1972	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 456 bostadsrätter om totalt 33 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 38 143 kvm.

Styrelsens sammansättning

Svante Dackemyr	Ordförande
Anna Lloyd	Styrelseledamot
Anna Viveka Sjövall	Styrelseledamot
Lisbet Fredriksson	Styrelseledamot
Peter Sandh	Styrelseledamot
Joakim Sundelin	Suppleant
Lars Karlsson	Suppleant
Lars Rosell	Suppleant
Viktor Flinkfelt	Suppleant

Valberedning

Margareth Rosell och Sylvia Molin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Revise
Erik Niklas Enström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte entreprenör Yttre Skötsel
● Byte entreprenör Felavhjälpande underhåll
● Uppfräschning bollplaner, infört utomhus pingisbord vid hockeyplan
● Översyn skyltning inom området
● Färdigställande passer- och bokningssystem tvättstugor Risskörden 3
● Byte av garagecylindrar till system iLOQ
● Införandet av 10 st robotgräsklippare
● Pilotinstallation av likströmsnät med tillhörande batterilagring, hur 54 och 56
● Cykelrensning
- 2023** ● Kollektivanslutning av bredband, alla lägenheter har numera tillgång till 1 Gbps
● Fördubbling av antal laddplatser (steg 3)
● Infört brandsläckare i samtliga trapphus
● Nytt belysningsavtal med Tekniska Verken som medfört byte till LED-belysning på parkeringar, gång-
cykel- och körvägar
● Pilotinstallation av FX-aggregat i hus 82
● Målning av garagelängor
● Branden! Pågående renovering efter branden i hus 82

Planerade underhåll

- 2025** ● Fortsättning passer- och bokningssystem Risskörden 4
● Passer- och bokningssystem gällande föreningslokalen

Avtal med leverantörer

Avfallsfraktioner & källsortering	Stena Recycling
Brandservice S B A	Presto
Bredband & internet	Bahnhof AB
Ekonomisk- & administrativ förvaltning	Simpleko AB
El-handelsavtal	Telege Energi AB
El-nät	Tekniska Verken Linköping AB

Felavhjälpande underhåll	MJB Fastighetservice
Hushållsavfall	Tekniska Verken AB
Inre skötsel lokalvård	L & T Service AB
Kabel-tv	Tele2
P-övervakning	Securitas
Stolpbelysning gårdarna	Tekniska Verken Linköping nät AB
Styr- & reglerutrustning för UnderCentraler	Schneider Electric Sverige
Yttre skötsel	Mjb Fastighetservice
Laddboxar	CTEK
EnergyHub växelriktare för solpaneler, batterier och elbilsladdning	Ferroamp

Övrig verksamhetsinformation

Energimässigt ser vi tendenser att fönsterbytet påverkar ekonomin positivt, tittar vi på trenden vad gäller faktureringen för fjärrvärmen så har den minskat årligen sedan 2017 med ca 1,5 miljon kr (detta trots att priset har ökat runt 15%)! Här misstänker vi att största förtjänsten ligger på våra fönsterbyten, men vi har även utfört kontinuerliga energieffektiviseringar/optimeringar i våra UnderCentraler, ex varvtalsstyrning av pumpar/fläktar.

För våra solceller har året gett bättre utfall än förra året, inte minst beroende på en betydligt soligare höst. Här har vi dessutom försökt utnyttja "överbliven" solex från ett hus (54) och kopplat det i ett likströmssystem till ett annat hus (56), där den senare är en stor förbrukare med tvättstuga men framför allt med försörjning av 16 st laddboxar.

Förutom detta likströmsnät så har vi även investerat i ett batteri i detta system, allt för att kunna minska toppeffekterna så mycket som möjligt. Just denna kombination, källarhus med tvättstuga och långt 2-våningshus, är klart bästa vad gäller att kombinera hög/lågförbrukare med dito hög/lågproducent. Dessutom erbjuder luftslussen till skyddsrummen i källaren ett lämpligt utrymme för batteriplacering, här har vi haft en dialog med MSB/konsult för att få ok på att utnyttja detta utrymme. Förmodligen kommer detta att visa sig betydelsefullt nu när Tekniska Verken övergår till toppeffektbaserad fakturering, kan vi dämpa topparna med hjälp av lagrad batteriel är det klart positivt för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Detta år hade vi en relativt låg avgiftshöjning på 5% som vi till viss del kompenserar genom att även låta nästa års avgiftshöjning också bli 5%, vi har försökt spara in på projekten till dess att alla fakturorna från branden i hus 82 är betalda (vilket dom i skrivande stund förhoppningsvis är).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Räkenskapsåret 2023-24 har i mångt och mycket handlat om att komma igång med ny entreprenör MJB Fastighetservice efter det att vi sade upp avtalen med RiksByggen (RB) och inte minst Green Landscaping. Här hade styrelsen först planerat att "endast" ersätta de tjänster som RB hanterade tidigare med tjänsten från MJB Fastighetservice, dessa låg inom området felavhjälpande underhåll men även förebyggande service gällande våra undercentraler samt nyckelhantering för våra garage. Det visade sig dock fungera så bra med MJB för RB's delar att ganska snart uttrycktes önskemål om att låta MJB även hantera Yttre Skötsel (som var det område som Green Landscaping hade tidigare).

Vad gällde den nyckelhantering som RB hanterade ersatte vi densamma genom att helt enkelt byta alla låscylindrar i garagen mot iLOQ, det vill säga de nya smarta nycklarna som vi redan hade till gemensamma utrymmen. Innebar dock att åtagandet att hantera tillträdet till garagen kommer att ligga på (i första hand) styrelsen, med backup i form av Certego. Här hade vi tidigare en del problem med det gamla systemet när medlemmar flyttade från vårt område utan att lämna tillbaka garagenycklar med tillhörande svårigheter att få tillbaks dessa nycklar, allt detta försvinner när vi nu bytt till "smarta" nycklar.

Övriga uppgifter

Försäkringsärenden

Under verksamhetsåret har vi haft ca 15 skador, endast vattenskador av olika karaktär. Återställningen efter branden i hus 82 är klar och förhoppningsvis slutreglerad innan årets slut (lite svårt att exakt jämföra kostnader eftersom vi utfört en hel del extra arbeten på 82, ex är FX-aggregat, satsat på att förbättra rabatter utanför etc).

Övriga aktiviteter

Under året har ett event genomförts av styrelsen, vår årliga grillfest som slog rekord i antal deltagare denna gång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 575 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 576 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr).

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	22 554 370	21 143 764	20 434 039	19 478 205
Resultat efter fin. poster	-1 235 257	-4 139 181	-11 623 888	-10 463 988
Soliditet (%)	10	12	24	43
Yttre fond	3 523 108	6 708 532	7 842 018	7 856 337
Taxeringsvärde	453 000 000	453 000 000	453 000 000	445 117 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	614	576	560	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,6	72,7	86,6	85,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 182	1 144	1 166	563
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 033	1 000	1 019	492
Sparande per kvm totalyta, kr	13	-51	-272	-177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	84	47	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	110	112	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	27	23	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	220	182	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,16	0,81	1,05	1,03
Räntekänslighet (%)	1,93	1,99	2,08	2,11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 390 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	1 541 760	-	-	1 541 760
Fond, yttre underhåll	6 708 532	-	-3 185 424	3 523 108
Balanserat resultat	1 810 823	-4 139 181	3 185 424	857 067
Årets resultat	-4 139 181	4 139 181	-1 235 257	-1 235 257
Eget kapital	5 921 934	0	-1 235 257	4 686 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	857 067
Årets resultat	-1 235 257
Totalt	-378 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-332 128
Balanseras i ny räkning	-2 346 063
	-378 191

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 554 370	21 143 764
Övriga rörelseintäkter	3	5 623 971	5 286 359
Summa rörelseintäkter		28 178 341	26 430 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-25 608 536	-27 256 344
Övriga externa kostnader	9	-1 201 251	-1 023 369
Personalkostnader	10	-566 876	-632 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 624 850	-1 391 017
Summa rörelsekostnader		-29 001 512	-30 303 132
RÖRELSERESULTAT		-823 171	-3 873 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 318	47 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-451 404	-313 815
Summa finansiella poster		-412 086	-266 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 235 257	-4 139 181
ÅRETS RESULTAT		-1 235 257	-4 139 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	31 049 955	29 587 144
Markanläggningar	13	2 667 949	2 782 657
Maskiner och inventarier	14	9 880 808	9 633 033
Pågående projekt		0	652 500
Summa materiella anläggningstillgångar		43 598 712	42 655 334
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 375 820	2 287 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 375 820	2 287 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 974 532	44 942 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		161 423	125 232
Övriga fordringar	17	24 661	5 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	797 416	644 799
Summa kortfristiga fordringar		983 500	775 570
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 087 469	3 364 645
Summa kassa och bank		3 087 469	3 364 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 070 969	4 140 215
SUMMA TILLGÅNGAR		49 045 501	49 082 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 541 760	1 541 760
Fond för yttre underhåll		3 523 108	6 708 532
Summa bundet eget kapital		5 064 868	8 250 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		857 067	1 810 823
Årets resultat		-1 235 257	-4 139 181
Summa fritt eget kapital		-378 191	-2 328 357
SUMMA EGET KAPITAL		4 686 677	5 921 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	31 179 759	23 747 591
Summa långfristiga skulder		31 179 759	23 747 591
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 229 032	14 389 632
Leverantörsskulder		1 886 703	2 284 824
Skatteskulder		81 092	65 355
Övriga kortfristiga skulder		267 598	390 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 714 640	2 283 064
Summa kortfristiga skulder		13 179 065	19 413 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 045 501	49 082 550

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-823 171	-3 873 009
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 624 850	1 391 017
	801 679	-2 481 992
Erhållen ränta	498	340
Erlagd ränta	-353 336	-314 877
Erhållen utdelning	38 820	47 303
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 661	-2 749 226
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-207 930	70 747
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 427	1 367 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 303	-1 311 383
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 568 228	-1 065 000
Avyttring av finansiella tillgångar	911 180	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 657 048	935 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-728 432	-728 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 271 568	-728 432
ÅRETS KASSAFLÖDE	-277 176	-1 104 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 364 645	4 469 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 087 469	3 364 645

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf L 21 Ekholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Markanläggningar	2,17 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Installationer	10 %
Solceller	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	20 214 654	19 252 158
Rabatter p-platser/garage	-16 815	-4 785
Hysesintäkter, lokaler	0	13 650
Hysesintäkter, garage	1 136 943	1 128 875
Hysesintäkter, p-platser	673 539	628 129
Hysesintäkter, förråd	25 650	26 672
Övriga intäkter	409 605	99 065
Solceller/elförsäljning	110 794	325 729
Summa	22 554 370	21 469 493

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	13 768	9 593
Bidrag	218 750	583 765
Försäkringsersättning	5 391 453	4 367 273
Summa	5 623 971	4 960 631

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	1 102 552	1 432 204
Städning	567 322	563 550
Besiktning och service	285 889	330 622
Trädgårdsarbete	842 219	579 019
Snöskottning	477 846	346 004
Övrigt	412 993	195 261
Summa	3 688 821	3 446 660

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Löpande reparationer	1 659 434	1 572 514
Reparationer	243 335	0
Försäkringsskador	8 753 847	5 529 700
Summa	10 656 616	7 102 214

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	332 128	4 952 942
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	14 342
Planerat underhåll installationer	0	252 582
Planerat underhåll garage och p-platser	0	518 140
Summa	332 128	5 738 006

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	2 565 457	3 189 982
Uppvärmning	4 548 461	4 193 351
Vatten	901 648	1 012 739
Sophämtning	689 557	691 015
Summa	8 705 123	9 087 087

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	541 655	501 303
Kabel-TV	820 914	536 490
Fastighetsskatt	863 280	844 584
Summa	2 225 849	1 882 377

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	470 063	270 144
Förbrukningsmaterial	78 571	170 655
Revisionsarvoden	33 588	30 500
Ekonomisk förvaltning	522 818	508 804
Övriga externa tjänster	96 210	43 266
Summa	1 201 251	1 023 369

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	448 928	99 400
Övriga arvoden	0	59 031
Löner, övrigt	13 173	343 303
Sociala avgifter	104 775	130 668
Summa	566 876	632 402

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	451 047	313 038
Övriga räntekostnader	357	777
Summa	451 404	313 815

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 972 008	58 972 008
Årets inköp	2 459 428	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 431 436	58 972 008
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 384 864	-28 583 811
Årets avskrivning	-996 617	-801 053
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 381 481	-29 384 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 049 955	29 587 144
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 694 950</i>	<i>2 694 950</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	313 400 000	313 400 000
Taxeringsvärde mark	139 600 000	139 600 000
Summa	453 000 000	453 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 296 079	5 296 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 296 079	5 296 079
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 513 422	-2 398 714
Årets avskrivning	-114 708	-114 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 628 130	-2 513 422
Utgående restvärde enligt plan	2 667 949	2 782 657

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 988 920	11 576 420
Inköp	761 300	412 500
Utgående anskaffningsvärde	12 750 220	11 988 920
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 355 887	-1 880 631
Avskrivningar	-513 525	-475 256
Utgående avskrivning	-2 869 412	-2 355 887
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 880 808	9 633 033

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2023 - 2024	2022 - 2023
FX ventilationsprojekt	0	652 500
Summa	0	652 500

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar	1 375 820	2 287 000
Summa	1 375 820	2 287 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	5 800	5 539
Övriga fordringar	18 861	0
Summa	24 661	5 539

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 849	47 033
Städning	4 157	0
Försäkringspremier	277 295	264 359
Kabel-TV	208 760	205 353
Förvaltning	133 355	128 054
Summa	797 416	644 799

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,58 %		4 491 200
Stadshypotek AB	2024-04-30	0,64 %		9 500 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,83 %	9 312 500	9 562 500
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,99 %	14 435 091	14 583 523
Stadshypotek AB	2024-07-30	4,57 %	7 830 600	
Stadshypotek AB	2027-04-30	3,96 %	7 830 600	
Summa			39 408 791	38 137 223
Varav kortfristig del			8 229 032	14 389 632

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 684 131 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 581	60 919
Fastighetsskötsel	82 535	0
Städning	0	3 898
El	128 258	83 568
Uppvärmning	173 584	154 867
Utgiftsräntor	124 207	26 139
Vatten	79 220	67 574
Renhållning	-2 644	53 430
Sociala avgifter	0	3 142
Förutbetalda avgifter/hyror	1 901 899	1 784 527
Beräknat revisionsarvode	35 000	45 000
Summa	2 714 640	2 283 064

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	43 282 400	43 282 400

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Svante Dackemyr
Ordförande

Anna Lloyd
Styrelseledamot

Anna Viveka Sjövall
Styrelseledamot

Lisbet Fredriksson
Styrelseledamot

Peter Sandh
Styrelseledamot

Erik Niklas Enström
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Christian Kromnér, Revis
Auktoriserad revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 673f214f7e830ee85713311f

Finalized at: 2024-11-22 08:11:42 CET

Title: Brf L 21 Ekholmen, 722000-3102 - Årsredovisning 2024.pdf

Digest: 7KRvm5yIbciKNUTJIRIEEkuM2n6MWRcC5/P3ES00L1g=

Initiated by: styrelsen@brf121ekholmen.se (styrelsen@brf121ekholmen.se) via Brf L21 Ekholmen 722000-3102

Signees:

- Christian Robert Kromnér signed at 2024-11-22 08:11:42 CET with Swedish BankID (19791019-XXXX)
- Erik Niklas Enström signed at 2024-11-21 17:50:07 CET with Swedish BankID (19700722-XXXX)
- Karl Tommy Peter Sandh signed at 2024-11-21 15:04:48 CET with Swedish BankID (19811104-XXXX)
- Anna Viveka Sjövall signed at 2024-11-21 17:51:26 CET with Swedish BankID (19580510-XXXX)
- Anna Lloyd signed at 2024-11-21 17:27:59 CET with Swedish BankID (19870117-XXXX)
- Lisbet Fredriksson signed at 2024-11-21 17:41:14 CET with Swedish BankID (19520918-XXXX)
- Svante Dackemyr signed at 2024-11-21 13:11:37 CET with Swedish BankID (19570917-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf L 21 Ekholmen

Org.nr 722000-3102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf L 21 Ekholmen för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 L 21 Ekholmen för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Norrköping, det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromné
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-11-22 07:11:16 UTC+00:00

Revisor

Christian Robert Kromnér



SE BankID - cb41b534-9b97-4a08-a2ec-32066bd70968