

Årsredovisning

för

Brf Ekholmen

733600-0273

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Ekholmen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 68: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 2024 med 20 kr/kvm lägenhetsyta och år.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 31 okt 2024 är årsavgifterna höjda med 35 kr/kvm och år från och med den 1 jan 2025.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll och investeringar

Snörasskydd och istappskydd har monterats på hustaken, kostnad 314.990 kr.

Fyra parkeringsplatser har kompletterats med laddstolpar för elbilar. Bidrag erhöles från Naturvårdsverket med 55.000 kr vilket innebar att föreningens kostnad uppgick till 99.280 kr.

Under året gjordes en asfaltering för 424.478 kr. Detta ingick i det planerade underhållet och kommer att tas från underhållsfonden.

På grund av denna kostnad visar föreningen ett negativt resultat.

Övrigt

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen valde att tacka nej till offerten, och nytt avtal är tecknat med Riksbyggen från 1 januari 2025.

Två av föreningens lån i Tjustbygdens Sparbank slogs samman till ett lån i samband med villkorsändring under året.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	91

Fyra 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 14 maj 2024.

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
2024	Snörasskydd och istappskydd
2024	Laddstolpar

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 191	3 115	2 951	2 858	2 882
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-253	311	-180	195	221
Total låneskuld (tkr)	6 559	6 892	7 719	8 031	8 334
Skuldsättning per kvm (kr)	1 380	1 450	1 624	1 690	1 754
Soliditet (%)	23	24	20	21	19
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	98	93	96	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	661	646	617	0	0
Sparande per kvm (kr)	102	138	79	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	258	261	287	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 33 kr/kvm år 2024 och 39 kr/kvm år 2023.

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	1 080 642	938 506	310 665	2 555 463
Disposition av föregående års resultat		300 000	10 665	-310 665	
Årets resultat				-253 021	-253 021
Belopp vid årets utgång	225 650	1 380 642	949 172	-253 021	2 302 443

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	949 172
årets förlust	-253 021
	696 151

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-324 478
i ny räkning överföres	1 020 629
	696 151

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

Ingående behållning	1 380 642
Uttag ur fond	-424 478
Överföring till fond	100 000
Utgående behållning	1 056 164

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 191 485	3 114 712
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	90 008
		3 191 485	3 204 720
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-2 656 849	-2 097 562
Övriga externa kostnader	4	-220 812	-222 184
Personalkostnader	5	-75 078	-49 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 079	-343 210
		-3 267 818	-2 712 910
Rörelseresultat		-76 333	491 810
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	55 388	64 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-232 076	-245 208
		-176 688	-181 145
Resultat efter finansiella poster		-253 021	310 665
Årets resultat		-253 021	310 665

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 414 661	8 379 138
Inventarier och installationer	9	154 015	90 347
		8 568 676	8 469 485
Summa anläggningstillgångar		8 568 676	8 469 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 968	2 014
Övriga fordringar	10	63 073	24 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 317	105 257
		208 358	131 340
Kassa och bank	12	1 327 637	2 168 593
Summa omsättningstillgångar		1 535 995	2 299 933
SUMMA TILLGÅNGAR		10 104 671	10 769 418

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		225 650	225 650
Fond för yttre underhåll		1 380 642	1 080 642
		1 606 292	1 306 292

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		949 172	938 506
Årets resultat		-253 021	310 665
		696 151	1 249 171

Summa eget kapital

2 302 443 **2 555 463**

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 257 970	5 401 106
------------------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 301 050	1 490 493
Leverantörsskulder		114 562	222 649
Medlemmarnas reparationsfond	15	827 770	820 062
Övriga kortfristiga skulder		77 870	60 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 006	218 822
Summa kortfristiga skulder		3 544 258	2 812 849

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 104 671 **10 769 418**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-253 021	310 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	315 079	343 210
Betald skatt	-434	-12 034

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

61 624 641 841

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 954	-1 834
Förändring av kortfristiga fordringar	-71 630	89 173
Förändring av leverantörsskulder	-108 087	-47 339
Förändring av kortfristiga skulder	839 497	-1 109 878

Kassaflöde från den löpande verksamheten

716 450 -428 037

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-414 270	-139 872
--	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 143 136	333 507
------------------------------------	------------	---------

Årets kassaflöde

-840 956 -234 402

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	2 168 593	2 402 995
Likvida medel vid årets slut	1 327 637	2 168 593

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 983 669	2 888 627
Överföring till medlemmarnas inre fond	-95 040	-95 040
Hysesintäkter garage/p-platser	96 930	97 665
Hysesintäkter lokaler	3 120	3 120
Hysesintäkter övriga utrymmen	11 460	10 530
Elavgifter	158 884	183 433
Övriga intäkter	32 462	26 377
	3 191 485	3 114 712

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	321 709	302 111
Yttre skötsel vinter	4 375	18 093
Yttre skötsel sommar	5 685	6 026
Övriga kostnader fast.skötsel	5 459	0
Underhåll av markytor	449 478	0
Underhåll tak / hängrännor	0	24 587
Reparation av ventilation	23 315	0
Reparation av värmeanläggning	34 025	2 461
Underhåll/rep lås	9 051	17 777
Underhåll/rep el	1 031	6 121
Underhåll/rep av gemensamma utrymmen	38 456	15 376
Underhåll/rep av fönster	3 462	7 771
Underhåll/rep tvättstuga	6 211	56 001
Reparation av tele/TV	0	14 852
Rep garage/p-platser	32 967	374
Rep/underhåll övrigt	9 342	33 758
Förbrukningsmaterial	5 023	6 294
Elkostnader	235 310	235 241
Fjärrvärme	842 567	750 300
Vatten och avlopp	309 582	253 966
Avfall / Återvinning	119 973	147 460
Försäkringar	84 312	89 537
Övriga kostnader	13 626	7 566
Fastighetsavgift	101 890	101 890
	2 656 849	2 097 562

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Revisionsarvode	0	15 625
Ekonomisk förvaltning	217 784	202 877
Övriga kostnader	3 028	3 682
	220 812	222 184

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden och ersättningar till styrelse och revisor	62 381	41 963
Sociala avgifter	12 697	7 991
	75 078	49 954

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	54 954	63 863
Övriga ränteintäkter	434	200
	55 388	64 063

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader lån	232 076	245 208
	232 076	245 208

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 250 533	15 935 661
Inköp	314 990	314 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 565 523	16 250 533
Ingående avskrivningar	-7 871 395	-7 556 799
Årets avskrivningar	-279 467	-314 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 150 862	-7 871 395
Utgående redovisat värde	8 414 661	8 379 138
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	444 069	444 069
Inköp	99 280	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 349	444 069
Ingående avskrivningar	-353 722	-325 108
Årets avskrivningar	-35 612	-28 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-389 334	-353 722
Utgående redovisat värde	154 015	90 347

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 669	12 235
Skattefordringar	11 834	11 834
Momsfordran	38 570	0
	63 073	24 069

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	96 817	94 005
Anticimex	12 125	11 252
Riksbyggen	29 375	0
	138 317	105 257

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	1 327 637	2 168 593
	1 327 637	2 168 593

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 381 300	11 381 300
	11 381 300	11 381 300

Not 14 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 298355	944 468	4,249%	10 156	2025-10-30
Tjustb Sparbank -4131	766 638	1,02%	66 668	2026-01-25
Tjustb Sparbank -4732	1 719 000	4,40%	36 000	2027-10-01
Tjustb Sparbank -3775	760 000	2,34%	68 000	2027-04-01
Tjustb Sparbank -7630	1 157 914	4,129%	123 755	2025-01-01
Stadshypotek 299375	1 211 000	4,089%	28 000	2028-01-30
Summa:	6 559 020 kr		332 579 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 2 301 050 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 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

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	820 062	761 782
Uttag under året	-87 332	-36 760
Årets överföring	95 040	95 040
	827 770	820 062

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	25 047	17 528
Förutbetalda avgifter och hyror	0	189 692
Övriga upplupna kostnader	197 959	11 602
	223 006	218 822

Västervik den 18 mars 2025



Anne Nilsson
ordförande



Tommy Derbert



Britt Reidefors



Sture Kanth



Lars Holmström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-15



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2025-04-15

Per Åslid
Revisor