

Årsredovisning

för

Brf Durken

733600-0232

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Durken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 69:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHET

Styrelse

Karin Larsson	ordförande
Kristina Johansson	sekreterare
Lars Carlberg	ledamot
Jorid Williamson	ledamot
Felix Nilsson	ledamot

Styrelsesuppleant

Ingela Preusse

Revisor

Lars Axelsson

Revisorssuppleant

Thomas Wyser

Valberedning

Marianne Carlberg
Katharina Siska-Johansson

Förvaltning

Styrelsen har ansvarat för beställning av varor och tjänster. MTI AB /Daniel Johansson har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2024. Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Durken 13 med adress Hallströmsgatan 36-38 i Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1956 och innehållande 18 st bostadsrättslägenheter samt 10 st garage, vilka är uthyrda inom föreningen. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

3 st 4 rum+kök
9 st 3 rum+kök
6 st 2 rum+kök

Bostadsyta: 1 266 kvm
Tomtyta: 1 821 kvm

Medlemsantal

Föreningen hade 22 medlemmar vid räkenskapsårets slut.
Två bostadsrätter har överlåtits under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2024 med 5%.

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

Fiber

Fastigheten är ansluten till Telias öppna fibernät.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Ny källardörr har monterats under året till en kostnad av 43 528 kr. På grund av denna kostnad visar året ett negativt resultat. Åtgärden ingår dock i det planerade underhållet och kostnaden tas från underhållsfonden.

Övrigt

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen valde att acceptera den nya offerten och nytt avtal är tecknat från 1 januari 2025.

Investeringar och utfört underhåll

2000	Stambyten och renovering av badrum
2013	Åtgärd värmeanläggning
2016	Takbyte
2017	Byte av lägenhetsdörrar
2017	Installation fiber
2018	Balkonger
2023	Asfaltering infart
2024	Källardörr

Styrelsen arbetar med en underhållsplan för fastigheten.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	913	874	839	830
Soliditet (%)	15	15	14	13
Årsavgift per kvm (kr)	703	673	646	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	97	95	98	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	50	16	35
Total låneskuld (tkr)	3 604	3 684	3 764	3 844
Skuldsättning per kvm (kr)	2 847	2 910	2 973	3 036
Sparande per kvm (kr)	130	139	111	0
Räntekänslighet (%)	4	4	5	0
Energikostnad per kvm (kr)	272	250	248	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 32 kr/kvm år 2024 och 39 kr/kvm år 2023.

Nyckeltal med värde "0" har inte beräknats för år 2021.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	268 832
årets förlust	-6 667
	262 165

disponeras så att	
Underhållsfonden regleras enligt nedan	-8 528
i ny räkning överföres	270 693
	262 165

Underhållsfonden:

Ingående behållning	380 085
Uttag ur fond	-43 528
Överföring till fond	35 000
Utgående behållning	371 557

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	1	912 557	874 471
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	18 862
		912 557	893 333
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-608 010	-535 071
Övriga externa kostnader	3	-70 367	-68 679
Personalkostnader	4	-21 107	-21 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 269	-125 580
		-827 753	-750 666
Rörelseresultat		84 804	142 667
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	20 455	18 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-111 926	-111 258
		-91 471	-92 391
Resultat efter finansiella poster		-6 667	50 276
Årets resultat		-6 667	50 276

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

3 645 941

3 765 470

Installationer

8

24 763

33 503

3 670 704

3 798 973

Summa anläggningstillgångar

3 670 704

3 798 973

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

1 707

1 265

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

37 476

33 733

39 183

34 998

Kassa och bank

11

760 630

733 534

Summa omsättningstillgångar

799 813

768 532

SUMMA TILLGÅNGAR

4 470 517

4 567 505

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 104	34 104
Fond för yttre underhåll		380 085	330 085
		414 189	364 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		268 832	268 556
Årets resultat		-6 667	50 276
		262 165	318 832
Summa eget kapital		676 354	683 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 524 000	3 604 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	80 000	80 000
Leverantörsskulder		58 931	57 743
Medlemmarnas reparationsfond	14	49 516	52 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	81 716	90 638
Summa kortfristiga skulder		270 163	280 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 470 517	4 567 505
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 260 000	4 260 000
		4 260 000	4 260 000

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-6 667 50 276

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

128 269 125 580

Betald skatt

-442 -253

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

121 160 175 603

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 743 -2 109

Förändring av leverantörsskulder

1 188 -11 739

Förändring av kortfristiga skulder

-11 509 1 111

Kassaflöde från den löpande verksamheten

107 096 162 866

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0 -66 539

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-80 000 -80 000

Årets kassaflöde

27 096 16 327

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

733 534 717 207

Likvida medel vid årets slut

760 630 733 534

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningstider

Byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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) 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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	848 897	802 389
Elavgifter	40 766	49 453
Hysesintäkter garage	18 000	18 000
Övriga intäkter	4 894	4 629
	912 557	874 471

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	88 711	83 238
Yttre skötsel vinter	10 312	11 625
Yttre skötsel sommar	1 285	638
Källardörr	43 528	0
Rep. lås, nycklar	4 705	0
Reparation av värmeanläggning	1 069	869
Reparationer och underhåll övrigt	17 639	11 399
Elavgifter	54 814	60 179
Fjärrvärme	225 801	198 139
Vattenavgifter	64 006	58 486
Avfall	22 537	35 300
Försäkringar	24 500	25 745
Kostnader för kabel-TV	21 584	21 584
Övriga kostnader	0	350
Fastighetsskatt	27 519	27 519
	608 010	535 071

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	67 311	66 295
Övriga kostnader	3 056	2 384
	70 367	68 679

Not 4 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden till styrelse och revisorer	17 800	18 000
Sociala kostnader	3 307	3 136
FORA försäkring	0	200
	21 107	21 336

Not 5 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	20 433	18 846
Övriga ränteintäkter	22	21
	20 455	18 867

Not 6 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	111 926	111 258
	111 926	111 258

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 226 661	6 160 123
Inköp	0	66 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 226 661	6 226 661
Ingående avskrivningar	-2 461 191	-2 344 351
Årets avskrivningar	-119 529	-116 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 580 720	-2 461 191
Utgående redovisat värde	3 645 941	3 765 470
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 373 000	2 373 000
	9 173 000	9 173 000

Not 8 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 400	87 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 400	87 400
Ingående avskrivningar	-53 897	-45 157
Årets avskrivningar	-8 740	-8 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 637	-53 897
Utgående redovisat värde	24 763	33 503

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	522	500
Skattefordringar	1 185	765
	1 707	1 265

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	28 374	27 287
Telenor	6 067	5 396
Upplupna intäkter	3 035	1 050
	37 476	33 733

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto Tjustbygdens Sparbank	760 630	733 534
	760 630	733 534

Not 12 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 104	330 085	268 556	50 276	683 021
Disposition av föregående års resultat:		50 000	276	-50 276	0
Årets resultat				-6 667	-6 667
Belopp vid årets utgång	34 104	380 085	268 832	-6 667	676 354

Not 13 Specifikation av föreningens låneskulder

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2024:	Konvertering:
Tjustb Sparbank -29861	2 422 000 kr	3,99%	56 000 kr	2026-02-28
Tjustb Sparbank -48553	1 182 000 kr	1,18%	24 000 kr	2026-10-01
Summa:	3 604 000 kr		80 000 kr	

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

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	52 103	59 204
Uttag under året	-2 587	-7 101
	49 516	52 103

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 377	10 610
Övriga upplupna kostnader	2 392	4 357
Förutbetalda avgifter och hyror	68 947	75 671
	81 716	90 638

Västervik den 4 mars 2025



Karin Larsson
ordförande



Kristina Johansson



Lars Carlberg



Jorid Williamson



Felix Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-04-02



Lars Axelsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Durken

Org.nr 733600-0232

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Durken 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 Durken 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 revisionsd 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 2025-04-02


Lars Axelsson
Revisor