

Årsredovisning

för

BRF Enebacken

716404-4195

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Enebacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Algutsrum 3:96 med byggnadsår 1987, innehåller 26 st bostadsrättslägenheter och 12 st garage med äganderätt.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma 2024-05-16 har styrelsen följande sammansättning:

Daniel Truedsson	Ledamot, ordförande
Lennart Davidsson	Ledamot
Ann Jansson	Ledamot
Monika Karlsson	Ledamot
Madelen Alvhäll	Ledamot
Carl Svensson	Suppleant
Julia Ekervik	Suppleant

Revisor

Britt-Marie Brosgård, vald på extra stämma.

Valberedning

Valberedning har varit Bo Jansson och Helen Ekberg-Börjesson.

Föreningsfrågor

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under perioden. Under året har 2 städdagar genomförts. Styrelsen för diskussioner ang. parkeringens utformning.
Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 12 garage. Vår lägenhetsfördelning är: 8 st 2 rum och kök, 12 st 3 rum och kök och 6 st 4 rum och kök.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtts av Ekonomihuset på Öland AB.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan finns tillgänglig hos styrelsen.

Reparationer

- Byte av köksfläktar i de lägenheter där det funnits behov.
- Vattenskada i lgh 21 - kostnad för föreningen är självrisker då föreningens försäkring täckt reparationen.
- Hetvattenspolning av avlopp.
- Reparation av föreningens tvättmaskin.
- Inköp av gräsklippare för användning till föreningens ytor.

I övrigt har endast mindre reparationer behövt utföras.

Planer för framtid

Föreningens byggnader är i gott skick. Byte av fönster planeras inom de närmaste åren. Bygglov för ändring av färg gäller fram till 2028.

Vaktmästeri

Lennart Davidsson har under året, enligt ingånget avtal, skött vaktmästarsysslor som gårdsarbete, gräsklippning, fastighetstillsyn och mindre inköp.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar Öland till fullvärde.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 9 038 000 kronor, varav markvärdet uppgår till 1 638 000 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2024.

Avskrivningar

Från och med 1/1 2014 tillämpas linjär avskrivning med 1% enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning. Från och med 1/1 2015 höjdes avskrivningen till 2%. Årets avskrivning på byggnader uppgår 224 708 kronor.

Lån/amortering

Föreningen har tre stycken lån hos Swedbank Hypotek, låneskuld per 31/12 2024 enligt följande:

- 4 172 500 kr med 1,93% bunden fast ränta till 2030-05-24
- 1 797 500 kr med 1,70% bunden fast ränta till 2027-06-23
- 1 175 000 kr med 3,26% bunden fast ränta till 2025-05-23

Total skuld per 31/12 2024 7 145 000 kr. Amortering på lånen har under räkenskapsåret varit 350 000 kr.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning
till fond för yttre underhåll med 34 000
föreslår styrelsen att årets vinst 317 985
och balanserad vinst 212 739 kr överföres i ny räkning.

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga Kommun.

Flerårsöversikt (kkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	1 393	1 394	1 394	1 356
Resultat efter finansiella poster	318	173	-622	274
Soliditet (%)	13,72	10,44	8,57	17,62
Lån, kr/m ²	3 817,00	4 004,00	4 191,00	4 364,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744,00	745,00	0,00	0,00
Sparande kr/m ²	300,00	223,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	5,13	5,37	0,00	0,00
Energikostnad kr/m ²	111,40	114,61	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Beräkningsgrund 1 872 m².

Det har efter lagändring tillkommit nya nyckeltal från 2023 som information i bostadsrättsföreningars årsredovisning, därav inga jämförelsetal tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	565 000	68 000	108 229	172 510	913 739
Avsättning yttre fond		34 000	-34 000		0
Avsättning inre fond			-34 000		-34 000
Disposition av föregående års resultat:			172 510	-172 510	0
Årets resultat				317 985	317 985
Belopp vid årets utgång	565 000	102 000	212 739	317 985	1 197 724

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	212 739
årets vinst	317 985
	530 724
disponeras så att	
i ny räkning överföres	530 724
	530 724

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	1 393 304	1 393 935
Övriga rörelseintäkter		0	13 471
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 393 304	1 407 406
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-643 865	-785 212
Personalkostnader	4	-51 511	-59 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-244 019	-244 019
Summa rörelsekostnader		-939 395	-1 089 171
Rörelseresultat		453 909	318 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 853	15 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-153 777	-161 261
Summa finansiella poster		-135 924	-145 725
Resultat efter finansiella poster		317 985	172 510
Resultat före skatt		317 985	172 510
Årets resultat		317 985	172 510

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	7 222 615	7 449 826
Inventarier, verktyg och installationer	9	73 490	90 298
Summa materiella anläggningstillgångar		7 296 105	7 540 124
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 298 905	7 542 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 607	37 968
Summa kortfristiga fordringar		43 607	37 974
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 384 096	1 173 367
Summa kassa och bank		1 384 096	1 173 367
Summa omsättningstillgångar		1 427 703	1 211 341
SUMMA TILLGÅNGAR		8 726 608	8 754 265

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		565 000	565 000
Fond för yttre underhåll	12	102 000	68 000
Summa bundet eget kapital		667 000	633 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		212 739	108 230
Årets resultat		317 985	172 510
Summa fritt eget kapital		530 724	280 740
Summa eget kapital		1 197 724	913 740
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 795 000	7 145 000
Summa långfristiga skulder		6 795 000	7 145 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	350 000	350 000
Leverantörsskulder		44 232	5 763
Skatteskulder		481	3 605
Övriga skulder	14	159 054	144 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	180 117	191 893
Summa kortfristiga skulder		733 884	695 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 726 608	8 754 265

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		283 985	172 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		244 019	244 019
Betald skatt		-3 124	702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		524 880	417 231
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 633	-2 149
Förändring av leverantörsskulder		38 469	-45 546
Förändring av kortfristiga skulder		3 013	-65 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		560 729	303 667
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-350 000
Årets kassaflöde		210 729	-46 333
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 173 367	1 219 700
Likvida medel vid årets slut		1 384 096	1 173 367

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter dividerat med den totala ytan i föreningen.

Lån per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar dividerat med den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens låneskuld dividerat med årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning-, el- och vatten och avlopps kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Beräkningsgrund - total boyta i föreningen 1 872 m².

Kassaflödesanalys

Resultat efter finansiella poster justeras med uttag för yttre fond.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024	2023
Årsavgifter	1 393 304	1 393 935
	1 393 304	1 393 935

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	5 608	11 761
Reparation underhåll fastighet	3 468	146 363
Reparation underhåll lägenheter	101 402	134 097
Reparation underhåll inventarier	8 993	846
	119 471	293 067
Försäkring		
Företagsförsäkring	92 187	88 975
	92 187	88 975
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	67 019	93 441
Vattenkostnader	141 522	121 122
Renhållning o städning	43 355	37 000
	251 896	251 563
Övriga fastighetskostnader		
Förbrukningsmaterial	8 219	7 077
Förbrukningsinventarier	28 000	0
	36 219	7 077
Skatt		
Fastighetsskatt	27 114	27 114
	27 114	27 114
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		
Revisionsarvoden	5 000	6 500
Förvaltningsarvoden	96 695	75 672
Bankkostnader	2 177	2 170
Övriga förvaltningskostnader	1 165	2 169
Avgift till organisation	4 880	4 880
Övriga externa kostnader	1 000	5 220
ADB-tjänster	3 407	3 274
Konsultarvoden	2 654	17 531
	116 978	117 416
Totalt övriga externa kostnader	643 865	785 212

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	0,25	0,25
	0,25	0,25
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	13 345	16 582
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 541	12 158
Styrelsearvoden	28 200	31 200
Skattefria bilersättningar	1 425	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 511	59 940

Föreningen har under året haft en deltidsanställd.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning fastighet	224 708	224 708
Markanläggning	2 503	2 503
Inventarier	16 808	16 808
	244 019	244 019

Not 6 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	153 750	161 261
Ej avdragsgilla räntor	27	0
	153 777	161 261

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	11 960 394	11 960 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 960 394	11 960 394
Vid årets början	-4 521 622	-4 296 914
Årets avskrivningar enligt plan	-224 708	-224 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 746 330	-4 521 622
Utgående redovisat värde	7 214 064	7 438 772
Taxeringsvärden byggnader	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	1 638 000	1 638 000
	9 038 000	9 038 000
Bokfört värde byggnader	6 489 064	6 713 772
Bokfört värde mark	725 000	725 000
	7 214 064	7 438 772

Not 8 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	50 063	50 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 063	50 063
Vid årets början	-39 009	-36 506
Årets avskrivningar enligt plan	-2 503	-2 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 512	-39 009
Utgående redovisat värde	8 551	11 054

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 075	168 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 075	168 075
Ingående avskrivningar	-77 777	-60 969
Årets avskrivningar	-16 808	-16 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 585	-77 777
Utgående redovisat värde	73 490	90 298

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Dina Försäkringar Öland	38 727	37 968
Bostadsrätterna	4 880	0
	43 607	37 968

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa		13
Företagskonto	539 062	346 168
Placeringskonto	110 151	108 285
Framtidskonto	734 883	718 901
	1 384 096	1 173 367

Not 12 Yttre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	68 000	34 000
Årets uttag	0	0
0,3% av byggnadskostnaden 11 285 457 kronor enligt stadgar	34 000	34 000
Belopp vid årets utgång	102 000	68 000

I kassaflödesanalysen justeras Resultat efter finansiella poster med uttag för yttre fond.

Not 13 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Bunden till	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,93	2030-05-24	4 172 500	4 172 500
Swedbank Hypotek	1,70	2027-06-23	1 797 500	2 047 500
Swedbank Hypotek	3,26	2025-05-23	1 175 000	1 275 000
			7 145 000	7 495 000

Under året har 350 000 kr amorterats.

Not 14 Övriga skulder/medlemmarnas inre fond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	144 264	159 945
Årets avsättning	34 000	34 000
Årets uttag	-19 395	-49 681
Övriga skulder	185	0
	159 054	144 264

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	112 080	103 543
Revisionsarvode	0	6 000
Förvaltnings- och redovisningsarvode	25 000	20 000
Upplupna löner	26 600	33 067
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	4 965	6 580
Övriga upplupna kostnader E.on dec.	6 125	6 883
Upplupna utgiftsräntor	4 436	4 771
Avent	0	11 049
Inköp handkassa	911	0
	180 117	191 893

Not 16 Ställda panter

Pantbrev på 11 338 000 kr inom 11 338 000 kr i fastigheten Algutsrum 3:96.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ska lägga om ett av lånen 23/5 2025. I övrigt inga kända händelser.

Algutsrum den 2 maj 2025



Daniel Truedsson
Ordförande



Lennart Davidsson

Ann Jansson



Monika Karlsson



Madelen Alvhäll



Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2025



Britt-Marie Brosgård
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Enebacken
Org.nr 716404-4195

Undertecknad av bostadsrättsföreningen (BRF) Enebacken utsedd revisor får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning för tiden 2024-01-01 till 2024-12-31.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av BRF Enebackens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen och föreningens angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Målet är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Som underlag för mitt uttalande har jag också granskat beslut och åtgärder för att kunna bedöma om styrelsens ledamöter handlat i strid med gällande stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

- Föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid verksamhetens utgång framgår av årsredovisningen.
- Redovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning vid räkenskapsårets utgång.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Borgholm 2025-05-08



Britt-Marie Brosgård
av BRF Enebacken utsedd revisor