

Årsredovisning
för
Brf Ringholmen

733600-0240

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Ringholmen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 71:a verksamhetsår.

VERKSAMHETEN

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 äger fastigheten Stora Ringholmen 1 där två st bostadshus uppförts vilka färdigställdes år 1954. Marken innehas med äganderätt.

<u>Adress</u>	<u>Antal lägenheter</u>
Lindögatan 10	9
Lindögatan 12	9
Johannesbergsvägen 15	12
Johannesbergsvägen 17	12
Johannesbergsvägen 19	12
Johannesbergsvägen 21	12
Johannesbergsvägen 23	12
Johannesbergsvägen 25	12
Johannesbergsvägen 27	9
Johannesbergsvägen 29	9

Lägenhetsfördelning

Totalt 108 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

3 st	5 rum och kök
17 st	3 rum och kök
68 st	2 rum och kök
17 st	1 rum och kök
3 st	1 rum och kokvrå

Inom föreningen uthyres:

- 1 st lokal som delvis är uthyrd enligt kontrakt, och disponeras av föreningen under övrig tid
 - 13 st bilgarage
 - 30 st parkeringsplatser med motorvärmare
 - 8 st MC/mopedplatser
- Dessutom finns 36 st övriga bilplatser som är avgiftsfria men kräver giltigt P-tillstånd.

Tomtyta:	8.009 kvm
Bostadsyta:	6.070 kvm
Lokalyta:	117 kvm
Garageyta:	210 kvm

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

Förvaltning

Styrelsen har svarat för beställning av varor och tjänster.

Föreningen har avtal tecknat med MTI AB Mark Trädgård och Industriservice gällande inre och yttre fastighetsskötsel.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2024 med 20 kr/kvm och år.

I årsavgiften ingår värme, vatten, el samt bredband/TV.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Underhåll och investeringar

Målning av trappräcken och gungor har utförts som en del av det planerade underhållet. Kostnaden för detta var 63.000 kr och tas från underhållsfonden.

Under året har man lagat sprickor på socklar, fasad och trappor. Kostnaden uppgick till 65.503 kr och tas från underhållsfonden.

Vattenmätarkonsoler har monterats. Detta kostade föreningen 59.800 kr.

Övrigt

Solcellsanläggningen har under 2024 levererat 113.019 kWh, varav vi själva förbrukat 62.427 kWh. Överskottet, 50.592 kWh, har sålts till Bixia där intäkten uppgick till 14.511 kr.

Föregående år installerades 4 st elbilsaddare för 166.658 kr. För detta mottog föreningen 60.000 kr i bidrag från naturvårdsverket under detta verksamhetsår.

Ett av föreningens lån har villkorsändrats under året. Styrelsen valde att binda lånet på 5 år till räntan 2,96%.

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 jan 2025.

På grund av de ökade kostnaderna för fjärrvärme och vatten samt underhållsåtgärder visar året på ett negativt resultat.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	130
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	131

Nio bostadsrätter har överlåtits under året.

Styrelse

Rikard Nilsson	ordförande
Ingegerd Persson	sekreterare
Inger Välimaa	ledamot
Tommy Persson	ledamot
Marie Winge	ledamot

Styrelsesuppleanter

Lena Holmberg
Ahmad Ala Eddine

Revisorer

Rolf Reimer	Extern revisor
Per Åslid	Revisorssuppleant

Anna-Lisa Pettersson	Intern revisor
Sten-Åke Petersson	Revisorssuppleant

Valberedning

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2024.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året.

Investeringar och utfört underhåll

1997-1998	Stambyten / badrumsrenovering
2002	Fönster- och balkongrenovering
2006	Parkeringsplatser
2008	Ombyggnad ventilationsanläggning
2011	Lägenhetsdörrar
2014	Värmesystem
2017	Isolering vindar / takbyte / solcellsanläggning
2019	Renovering av källare
2020	Byte av elledningar och installation av 3-fas
2023	Elbilsladdare
2024	Montering av vattenmätarkonsoller

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bredband/TV

Kollektivt anslutningsavtal är tecknat med Telia gällande TV (25 kanaler), bredband (100/100) samt telefoni.

Övrigt

En hjärtstartare finns i fastigheten. Den är placerad i trapphuset på Johannesbergsv. 21.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 640	4 511	4 386	4 281	4 018
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	127	-64	-57	391
Soliditet (%)	18	19	17	17	17
Total låneskuld (tkr)	13 091	13 479	13 867	14 755	15 152
Skuldsättning per kvm (kr)	2 157	2 221	2 284	2 431	2 496
Årsavgifter per kvm (kr)	732	712	687	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	96	94	95	0	0
Sparande per kvm (kr)	95	116	108	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	293	264	276	0	0
Producerad solel, kWh totalt	113 019	117 062	115 140	112 068	110 807
- Försäljning solel kWh	62 427	53 708	51 574	49 156	52 343
- Egen förbrukning solel kWh	50 592	63 354	63 566	62 912	58 464

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

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	127 200	1 699 347	1 450 949	126 881	3 404 377
Disposition av föregående års resultat		96 000	30 881	-126 881	
Årets resultat				-124 365	-124 365
Belopp vid årets utgång	127 200	1 795 347	1 481 830	-124 365	3 280 012

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 481 830
årets förlust	-124 365
	1 357 465

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	71 497
i ny räkning överföres	1 285 968
	1 357 465

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 795 347
Uttag ur fond	-128 503
Ny överföring	200 000
Utgående behållning	1 866 844

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	4 640 170	4 510 618
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	93 406
		4 640 170	4 604 024
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-3 357 393	-3 139 747
Övriga externa kostnader	4	-285 449	-279 268
Personalkostnader	5	-120 685	-111 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 001	-574 174
		-4 338 528	-4 104 973
Rörelseresultat		301 642	499 051
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	38 217	34 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-464 224	-406 908
		-426 007	-372 170
Resultat efter finansiella poster		-124 365	126 881
Årets resultat		-124 365	126 881

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	15 762 134	16 313 067
Inventarier och installationer	9	226 113	310 181
Pågående arbeten		393 985	0
		16 382 232	16 623 248

Summa anläggningstillgångar

16 382 232

16 623 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar	10	36 710	69 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	223 051	211 427
		261 194	280 681

Kassa och bank

12

1 241 676

1 355 961

Summa omsättningstillgångar

1 502 870

1 636 642

SUMMA TILLGÅNGAR

17 885 102

18 259 890

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		127 200	127 200
Fond för yttre underhåll		1 795 347	1 699 347
		1 922 547	1 826 547

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 481 830	1 450 949
Årets resultat		-124 365	126 881
		1 357 465	1 577 830

Summa eget kapital

3 280 012 3 404 377

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 702 495	12 295 675
------------------------------------	--------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	388 180	1 183 180
Leverantörsskulder		419 961	387 273
Aktuella skatteskulder		5 595	0
Medlemmarnas reparationsfond	15	621 762	582 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	467 097	406 535
Summa kortfristiga skulder		1 902 595	2 559 838

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 885 102 18 259 890

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-124 365

126 881

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

575 001

574 174

Betald skatt

-653

-18 820

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

449 983

682 235

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 433

60

Förändring av kortfristiga fordringar

21 573

-40 301

Förändring av leverantörsskulder

32 688

-284 279

Förändring av kortfristiga skulder

-689 931

-6 970 392

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-187 120

-6 612 677

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-333 985

-206 507

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

406 820

6 538 820

Årets kassaflöde

-114 285

-280 364

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

1 355 961

1 636 325

Likvida medel vid årets slut

1 241 676

1 355 961

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	85 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	100 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	40 år
Ventilation	25 år
El	50 år
Lägenhetsdörrar	50 år
Isolering vind	30 år
Solcellsanläggning	30 år
Markanläggningar	20 år

Inventarier och installationer

Avskrivningstid 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 503 781	4 382 370
Överföring till inre fond	-60 705	-60 705
Hysesintäkter lokaler	19 700	19 700
Hysesintäkter garage/p-platser	112 800	113 731
Försäljning el	33 819	33 993
Övriga intäkter	30 775	21 529
	4 640 170	4 510 618

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	484 185	454 672
Yttre skötsel vinter	10 313	15 243
Yttre skötsel sommar	14 221	11 242
Reparation och underhåll övrigt utvändigt	38 212	49 998
Rep och underhåll av gemensamma utrymmen	14 790	52 894
Rep och underhåll av ventilation	5 209	106 265
Rep och underhåll av el	0	14 995
Rep och underhåll tvättstugor	16 900	12 163
Rep och underhåll VA/sanitet	59 800	8 101
Reparation och underhåll garage/p-platser	4 909	4 053
Reparation fasader	65 503	0
Reparation solceller	14 224	0
Reparation och underhåll övrigt	144 331	62 492
Förbrukningsmaterial	11 806	8 019
Elkostnader	299 646	322 238
Fjärrvärme	1 144 613	1 021 339
Vatten och avlopp	332 096	258 038
Avfall och återvinning	138 477	178 531
Försäkringar	107 993	114 683
TV, internet, telefoni	299 036	300 828
Fastighetsavgift	135 080	135 080
Övriga kostnader	16 049	8 873
	3 357 393	3 139 747

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	266 694	263 229
Övriga kostnader	18 755	16 039
	285 449	279 268

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden och andra ersättningar till styrelse och revisorer	100 500	93 500
Sociala kostnader	20 185	18 284
	120 685	111 784

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	37 564	32 719
Övriga ränteintäkter	653	2 019
	38 217	34 738

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	464 224 464 224	406 908 406 908

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 867 503	28 827 655
Inköp	0	136 563
Omklassificeringar	0	-96 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 867 503	28 867 503
Ingående avskrivningar	-12 554 436	-12 007 574
Årets avskrivningar	-550 933	-546 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 105 369	-12 554 436
Utgående redovisat värde	15 762 134	16 313 067
Taxeringsvärden byggnader	33 248 000	33 248 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	44 448 000	44 448 000

Not 9 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 493	170 835
Inköp	0	166 658
Omklassificeringar	-60 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 493	337 493
Ingående avskrivningar	-27 312	0
Årets avskrivningar	-24 068	-27 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 380	-27 312
Utgående redovisat värde	226 113	310 181

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 690	19 037
Skattefordringar	17 020	50 217
	36 710	69 254

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	122 816	120 410
Telia	75 532	75 524
Securitas Sverige	3 510	3 300
Solortus	8 190	0
Anticimex	13 003	12 193
	223 051	211 427

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 241 676	1 355 961
	1 241 676	1 355 961

Not 13 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta %:	Amort 2024:	Konvertering:
Tjustb. Sparbank -6087	795 000	2,96%	20 000	2029-10-01
Stadshypotek 208288	2 065 000	4,12%	60 000	2028-03-30
Tjustb. Sparbank -3102	3 741 000	4,05%	86 000	2028-04-01
Tjustb. Sparbank -8308	1 710 000	4,73%	60 000	2026-10-01
Tjustb. Sparbank -4350	1 413 500	1,19%	34 000	2026-04-01
Tjustb. Sparbank -3334	801 175	1,02%	68 180	2026-04-01
Tjustb. Sparbank -5400	2 565 000	4,06%	60 000	2027-04-01
Summa:	13 090 675 kr		388 180 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 388 180 kr

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

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 048 000	17 048 000
	17 048 000	17 048 000

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	582 850	590 569
Uttag under året	-21 793	-68 424
Årets överföring	60 705	60 705
	621 762	582 850

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	61 986	60 954
Förutbetalda avgifter och hyror	354 800	326 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 311	18 700
	467 097	406 535

Västervik den 10 april 2025



Rikard Nilsson
ordförande



Ingegerd Persson



Inger Välimaa



Tommy Persson



Marie Winge

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 25-04-28



Rolf Reimer
Revisor



Anna-Lisa Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringholmen

Org.nr 733600-0240

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringholmen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ringholmen 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 25-04-28



Rolf Reimer
Revisor



Anna-Lisa Pettersson
Revisor