

Brf Eksta Prästgård

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eksta Prästgård, 769602-2875, med säte på Gotland, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.

Föreningens verksamhet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas.

Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening. Samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229), med säte på Gotland.

Föreningen äger fastigheten Eksta Prästgård 1:18 i Eksta socken på Gotland, innehållande fyra stycken 1-planhus och två stycken 1,5-planhus samt ett hus som innehåller pannrum med förråd och ett servicehus som innehåller soprum, förråd och styrelserum.

Tomt areal 32.200 m²

Fastighetens taxeringsvärde är enligt 2024 års fastighetstaxering fastsatt till 8.248.000 kr varav markvärde 1.302.000 kr och byggnadsvärde 6.982.000 kr.

Styrelse.

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 20 april 2024:

Tommy Andersson	Ordförande	Vald till stämman 2025
Camilla Olofsson	Sekreterare	Vald till stämman 2026
Alf Olofsson	Kassör	Vald till stämman 2025

Suppleanter har varit:

Bengt-Ola Lickander	Vald till stämman 2025
Ewa Hellberg	Vald till stämman 2025

Avgående ledamöter, valberedning och revisor.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter, Tommy Andersson och Alf Olofsson, suppleanter Bengt-Ola Lickander och Ewa Hellberg, valberedningen Karin Kinnander och Lena Eliasson samt revisor Emma Öberg och revisorssuppleant Rune Larsson.

Firmatecknare.

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller av Tommy Andersson och Alf Olofsson i förening. Den löpande förvaltningen tecknas av antingen Tommy Andersson eller Alf Olofsson.

Revisor.

Revisor har varit Emma Öberg, vald av stämman på 1 år samt med revisorsuppleant Rune Larsson.

Valberedning.

Valberedning har varit Karin Kinnander och Lena Eliasson.

Sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2024.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträde, utöver konstituerande.

Förvaltning.

Fastighetstekniska uppgifter handhas inom styrelsen av ordförande. För fastighetsskötsel svarar medlemmarna för uppgiften under ledning av styrelsen. Gräsklippning sköts enligt ett rullande schema.

Redovisning och månadsavisering sköts av föreningens kassör.

Lägenhetsfördelning.

8 st lägenheter med 3 rum och kök á 85,3 m²

4 st lägenheter med 4 rum och kök á 116,4 m²

Taxerade ytor är 1.148 m². Samtliga lägenheter har bostadsrättsinnehavare.

Medlemsinformation.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett. Nyckeltal 7.732 kr/m². Antal medlemmar vid årets slut var 17 st.

Reparation och underhåll.

I januari blev det återigen problem med varmvattnet. Den här gången visade det sig vara ett överhettningsskydd som hade löst ut. Föreningen har ingen kostnad på det då allt ingår under garanti. Under året har vi haft problem 2 gånger till med varmvattenberedaren. Vattenprov har tagits, och det visar sig bero på att vi har surt vatten. Styrelsen följer upp det med Region Gotland för att vidta åtgärder.

Styrelsen tog ett beslut på att införskaffa i en ny gräsklippare. Vi köpte även till en sandspridare så att vi kan sanda ordentligt under vintertid.

Vårstädning utfördes den 4 maj 2024 där det blev en trevlig dag med en bra uppslutning. Vid lunch blev det gemensam korvgrillning.

Underhåll av föreningens vägar genomfördes av Väg & Byggnadsgrus, som lade på ytterligare ett lager grus som förstärkning.

Förutom dom få grillkvällar under sommaren, genomfördes den traditionella kräftskivan den 19 augusti i carporten vid lägenheterna 1-4.

Höststädningen utfördes den 23 september där det blev en trevlig dag med stor uppslutning.

I 5:an uppstod en mindre vattenläcka där ett rör på inkommande varmvatten gick av före avstängningskranen till lägenheten. Det blev en liten fuktskada i både 5:an och 6:an tack vare en snabb insats.

Vi har även haft ett litet problem med pumpbrunnen då pumpen gick sönder. Ny pump införskaffades.

Underhållsplan.

Föreningen saknar en underhållsplan, men styrelsen håller på att ta fram en plan som ska följas upp årligen.

Årlig besiktning.

Styrelsen har inte gjort någon årlig besiktning under året. Detta kommer göras under 2025.

Fastighetsförsäkring.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Gotland till fullvärde.

Årsavgifter.

Årsavgiften har under 2024 varit 830 kr/m² för 3-rumslägenheterna och 763 kr/m² för 4-rumslägenheterna. Avgiften för lägenhetsöverlåtelse har varit 500 kr.

För 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning. Månadsavgiften höjs med 180 kr för 3-rumslägenheterna och 210 kr för 4-rumslägenheterna.

Ekonomi.

Räntekostnader för föreningens lån har under året uppgått till 101.482:67 kronor.

Beträffande resultat av föreningens verksamhet och ekonomisk ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

Styrelsens förslag till resultatdisposition.

Balanserat resultat	1.292.384:42 kronor
Årets resultat	84.394:98 kronor
Avsättning till yttre underhållsfond	-50.000:00 kronor
Uttag ur yttre underhållsfond	0:00 kronor
Summa	1.326.779:40 kronor

RESULTATRÄKNING

Intäkter	Not.	Utfall 2024	Utfall 2023
Årsavgifter	1	921 600	921 600
Överlåtelseavgifter		500	500
Övriga intäkter		44 000	500
Summa intäkter		966 100	922 600
Kostnader			
Elavgift		-190 932	-194 785
Eldningsolja		0	0
Fiberavgift		-45 120	-59 040
Vatten		-35 037	-30 217
Slamtömning		-2 664	-5 103
Renhållning		-26 069	-33 198
Sotning		-16 656	0
Rep/Underhåll av fastigheter		-18 764	-48 861
Övriga fastighetskostnader		-43 473	-3 104
Underhåll mark		-27 953	-18 943
Snöröjning		-10 313	-938
Fastighetsskatt		-54 828	-49 848
Fastighetsförsäkring		-38 208	-35 899
Drivmedel		-2 643	-2 035
Förbrukningsmaterial		-1 159	-3 826
Programvaror		-4 054	-2 835
Kontorsmaterial		-103	-573
Representation ej avdragsgill		-8 104	-5 761
Föreningsstämma		-1 988	-700
Tillsynsavgifter		-20 322	-2 332
Konsultarvoden		-7 700	-1 897
Bankkostnader		-1 242	-1 212
Medlems och föreningsavgifter		-4 610	-8 885
Övriga kostnader		-1 666	-6 073
Arvoden		-8 000	-7 960
Arbetsgivaravgift		-2 089	0

Summa rörelsens kostnader		-573 695	-524 024
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnader	2	-107 148	-107 148
Avskrivning mark/markanläggningar	3	-26 725	-22 000
Avskrivning inventarier/verktyg	4	-23 685	0
Avskrivning värmepumpar	5	-75 432	-75 432
Summa avskrivningar		-232 990	-204 580
<u>Rörelseresultat</u>		159 415	193 996
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		26 462	20 165
Räntekostnader	6	-101 483	-102 699
Summa finansiella poster		-75 020	-82 535
Årets resultat		84 395	111 461

BALANSRÄKNING

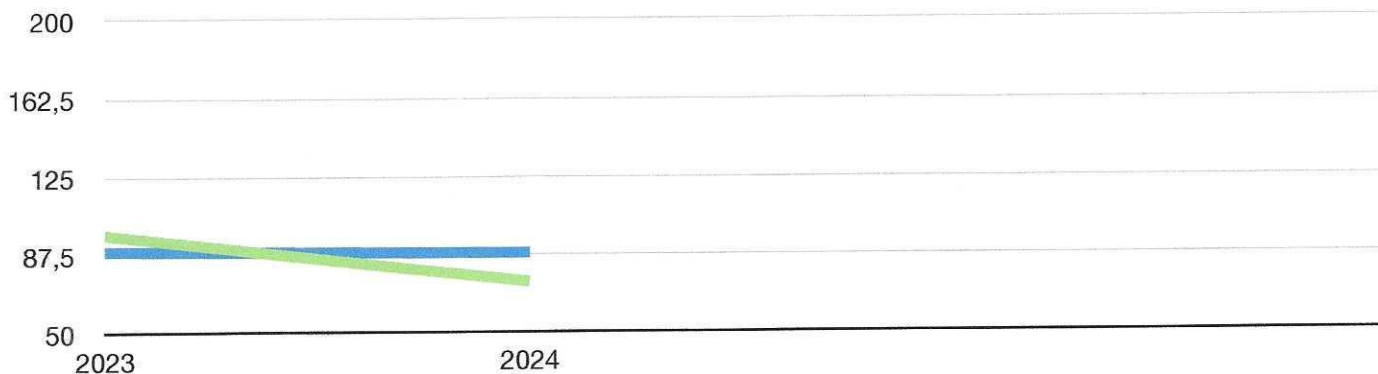
TILLGÅNGAR	Not.	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	2	6 043 563	6 043 563
Ackumulerad avskrivning byggnader		-2 307 465	-2 200 317
Om-/tillbyggnader		8 358	0
Ackumulerad avskrivning om-/tillbyggnader		0	0
Mark/Markanläggning	3	469 800	390 000
Ackumulerad avskrivning mark/markanläggning		-202 725	-176 000
Inventarier och verktyg	4	197 294	78 869
Ackumulerad avskrivning inventarier och verktyg		-102 554	-78 869
Värmepumpar	5	754 314	754 314
Ackumulerad avskrivning värmepumpar		-377 160	-301 728
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 483 425	4 509 832
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats fiber		83 000	83 000
Insats JAK		6 000	6 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		89 000	89 000
Summa Anläggningstillgångar		4 572 425	4 598 832
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		152 760	0
Handkassa ordförande		2 064	0
Skattekonto		4 799	4 617
Förutbetalda fastighetskostnader		36 765	34 865
Summa Fordringar		196 388	39 482
<i>Kassa och bank</i>			
Företagskonto		138 931	175 060
Bank		50 797	729
SBAB		827 241	801 758

Summa Kassa och bank		1 016 969	977 547
Summa Omsättningstillgångar		1 213 357	1 017 029
SUMMA TILLGÅNGAR		5 785 781	5 615 861
<u>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</u>			
<i>Eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-1 292 384	-1 254 900
Årets resultat		-84 395	-111 461
Summa Eget kapital		-1 376 779	-1 366 361
<i>Avsättningar</i>			
Yttre reparationsfond		-300 000	-226 023
Summa Avsättningar		-300 000	-226 023
<i>Långfristiga skulder</i>			
Spintab Lån Nr 1		-1 191 213	-1 235 745
Spintab Lån Nr 2		-2 578 294	-2 658 654
Summa Långfristiga skulder	6	-3 769 507	-3 894 399
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-96 145	-49 618
Totalt debiterad fastighetsskatt		48 718	-2 660
Beräknad fastighetsskatt		-54 828	0
Förutbetalda månadsavgifter		-237 240	-76 800
Summa Kortfristiga skulder		-339 495	-129 078
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-5 785 781	-5 615 861
BERÄKNAT RESULTAT		0	0

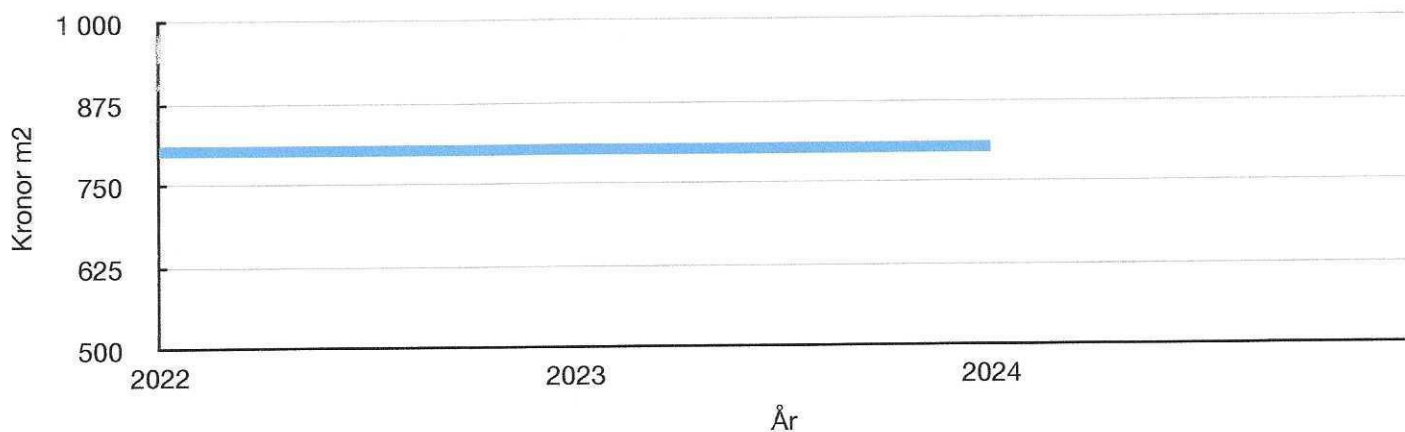


Flerårsöversikt.

— Sparande kr/m2 — Räntekostnad kr/m2



— Årsavgift Kronor/m2 i snitt



Nyckeltal i kronor	År	2024	2023
Nettoomslutning.		921.600	921.600
Resultat.		84.395	111.461
Balansomslutning.		5.785.781	5.615.861
Årsavgift kr/m2 (snitt).		803	803
Sparande kr/m2 (total bostadsyta). 1)		74	97
Energikostnad kr/m2 (total Bostadsyta). 2)		197	196
Räntekostnad kr/m2.		88	89
Skuldsättning kr/m2.		3.284	3.392
Lån/taxeringsvärde.		45,7%	47,2%
Räntekänslighet. 3)		4,09%	4,22%
Försäljningspris/kvm (kr/kvm)		7.732	

1) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm.

2) Värme, el och vatten per total kvm.

3) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi.

Notanteckning.

Not 1 Årsavgift.

Årsavgift per kvadratmeter boyta uppgår i snitt till 802:78 kronor/m² för 2024.

Not 2. Byggnader.

Avskrivning på byggnader har under året skett med 107.148 kronor.

2024-12-31

Bokfört värde	3.736.098 kronor
Årets avskrivning	<u>-107.148 kronor</u>
Summa	3.628.950 kronor

Taxerad byggnadsvärde 6.982.000 kronor.

Not 3. Mark och markanläggningar.

Avskrivning på mark och markanläggningar har under året skett med 26.725 kronor för infiltrationsanläggning, pumpbrunn samt belysningsarmaturer.

2024-12-31

Bokfört värde	267.075 kronor
Årets avskrivning	<u>-26.725 kronor</u>
Summa	240.350 kronor

Taxerad markvärde 1.302.000 kronor.

Not 4. Inventarier och verktyg.

Avskrivning på inventarier och verktyg har under året skett med 23.865 kronor för gräsklipparen.

2024-12-31

Bokfört värde	197.294 kronor
Årets avskrivning	<u>-23.685 kronor</u>
Summa	173.609 kronor

Not 5. Värmepumpar.

Avskrivning på värmepumpar har under året skett med 75.432 kronor.

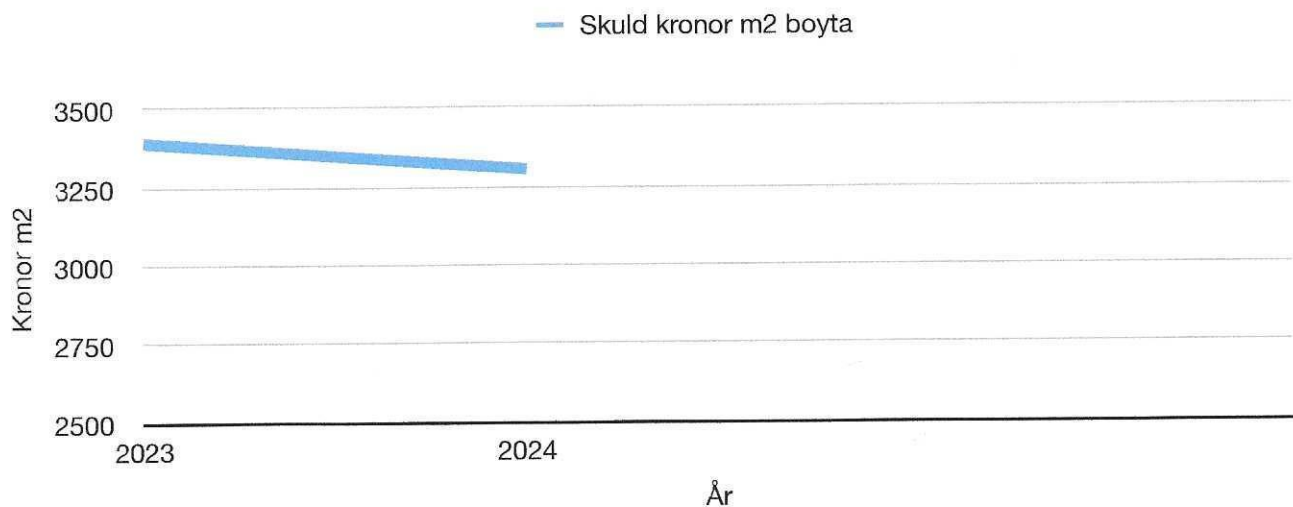
2024-12-31

Bokfört värde	377.154 kronor
Årets avskrivning	<u>-75.432 kronor</u>
Summa	301.722 kronor

Not 6. Räntekostnader.

Föreningens räntekostnader har under året skett med 101.483 kronor.
Senaste årets amortering motsvarar: 3,3%. Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%.

Långivare	Konverterings datum	Räntesats	Skuld 2024-12-31
Swedbank Hypotek (1)	2026-08-25	2,46%	1.191.213 kronor
Swedbank Hypotek (2)	2025-01-24	<u>2,72%</u>	<u>2.578.294 kronor</u>
	Snittränta	2,59%	3.769.507 kronor



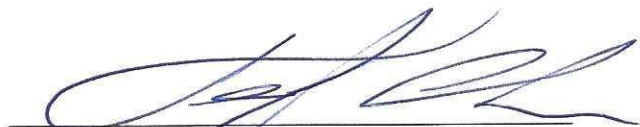
Not 7. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.

Pantbrev i fastighet 12.528.400 kronor

Ansvarsförbindelser Inga

Bostadsrättsföreningen Eksta Prästgård

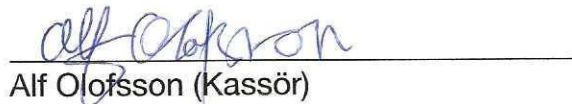
Eksta den 11 Februari 2025



Tommy Andersson (Ordförande)



Camilla Olofsson (Sekreterare)



Alf Olofsson (Kassör)

REVISIONSBERÄTTELSE för Bostadsrättsföreningen Eksta Prästgård (769602-2875)

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskapsår samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 — 2024-12-31.

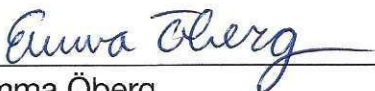
Räkenskaperna har reviderats av undertecknad.

Revision har inte givit anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att:

- Resultat och balansräkningen fastställs.
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2024.

Eksta 2025-03-11


Emma Öberg