

Årsredovisning 2024

Brf Ekerum nr 2

716414-8426



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekerum nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Borgholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halltorp 1:17 och 1:18 med adresser Golfbyvägen 186-272, 387 92 Borgholm	1986	Borgholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 913 kvm. Byggnadernas totalyta är 7913 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Björkborg	Ordförande
Anna Carlsson	Styrelseledamot
Bo Faxén	Styrelseledamot
Fredrik Thomas Edlund	Styrelseledamot
Mikael Sjölander	Styrelseledamot
Göran Andersson	Suppleant

Valberedning

Ann Terander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Målning av plåtar
2023	●	Målning av plåtar
2022	●	Byte av rutten panel i norra kvarteret Tvätt av tak i norra kvarteret Tvätt & målning av samtliga fasader i norra kvarteret

Planerade underhåll

2024	●	Målning/bättring av plåtar i området
2025	●	Inga väsentliga underhållsåtgärder är planerade 2025

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBO Konsult
Tvätt & målning av husen	Deurells Måleri
Yttre förvaltning	Riksbyggen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ekerums Vägsamfällighetsförening, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar enskilda vägar inom Ekerumsområdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Jämförelse av utfall med budget

Den resultatbudget som styrelsen beslutade om för 2024, exklusive kostnader för planerat underhåll, uppgick till -220 tkr. Utfallet för 2024 exklusive kostnader för planerat underhåll uppgår till ca +42 tkr. Den positiva avvikelser mot budget om ca 260 tkr förklaras främst av följande budgetavvikelser:

- Intäkter +45 tkr (bl a elprisstöd som inte budgeterats och vidarefakturerings av utgifter till Brf Ekerum 1)
- Oförutsedda reparationer +40 tkr
- Taxebundna kostnader +105 tkr
- Fastighetsskatt +35 tkr
- Räntekostnader +10 tkr

Styrelsen har också beslutat om en separat underhållsbudget, där kostnaderna för plåtmålning, byte av rutten panel i Södra kvarteret, samt annat planerat underhåll totalt uppskattades till 690 tkr. Det planerade underhållet har totalt uppgått till 627 tkr.

Jämförelse av utfallet 2024 med utfallet 2023 och kommentarer till kassaflödet

För 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Intäkterna är därför i nivå med förgående år och uppgår till ca 4,0 mkr.

Årets resultat har försämrats från -478 tkr 2023 till -585 tkr 2024, en försämring med 107 tkr. Försämringen förklaras främst av att kostnaderna för målning av plåtar och byte av rутten panel uppgick till 490 tkr 2023 och 627 tkr 2024. Målningsprojektet har avslutats under 2024.

I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 687 tkr. Kassaflödet från verksamheten är därmed positivt och har använts bl a för amortering med 200 tkr av föreningens skulder.

Ekonomiska förutsättningar för 2025

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% för 2025. Detta mot bakgrund av allmänna kostnadsökningar, samt en oförändrad avgiftsnivå 2024. Efter fyra år av relativt höga underhållskostnader för främst målning, så har det inte planerats för några väsentliga underhållsinsatser 2025. Vi ser för närvarande inte heller några väsentliga underhållsbehov de närmaste åren. Låneskulden uppgår vid årets ingång till 2,3 mkr, vilket motsvarar ca 26 tkr per hus i snitt. Lånet löper för närvarande med rörlig ränta och räntenivån har gått ner jämfört med 2024. Enligt den amorteringsplan som finns med banken ska 200 tkr amorteras under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 152 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 943 326	3 957 726	3 865 776	3 593 990
Resultat efter fin. poster	-585 182	-478 339	-2 641 732	-2 876 616
Soliditet (%)	96	96	96	98
Yttre fond	-	-	-	714 144
Taxeringsvärde	117 242 000	100 754 000	100 754 000	100 754 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	489	489	473	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	97,7	96,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	316	341	366	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	316	341	366	-
Sparande per kvm totalyta, kr	92	92	104	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	8	10	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	27	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	43	35	40	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	3,95	2,07	-
Räntekänslighet (%)	0,65	0,70	0,78	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -478 tkr. Det negativa resultatet beror främst på att kostnaderna för målning av plåtar och byte av rutten panel uppgick till 627 tkr 2024. Målningsprojektet har avslutats under 2024. I resultatet ingår kostnader för avskrivningar med 687 tkr. Kassaflödet från verksamheten är därmed positivt och har använts bl a för amortering med 200 tkr av föreningens skulder.

	FOND FÖR YTTRE	BALANSERAT	
INSATSER	UNDERHÅLL	RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
IB	81 270 000	0	-11 788 746
Disposition av resultat			-478 339
Avsättning till fond för yttre underhåll	351 726	-351 726	478 339
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-351 726	351 726	
Årets resultat			-585 182
Eget kapital	81 270 000	0	-12 267 085

- ## Resultatdisposition

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 943 326	3 957 726
Övriga rörelseintäkter	3	50 420	0
Summa rörelseintäkter		3 993 746	3 957 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 461 490	-3 328 253
Övriga externa kostnader	9	-200 650	-209 443
Personalkostnader	10	-138 152	-126 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 876	-687 876
Summa rörelsekostnader		-4 488 168	-4 352 151
RÖRELSERESULTAT		-494 422	-394 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 091	26 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-111 851	-110 596
Summa finansiella poster		-90 760	-83 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-585 182	-478 339
ÅRETS RESULTAT		-585 182	-478 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	69 414 505	70 102 381
Summa materiella anläggningstillgångar		69 414 505	70 102 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 414 505	70 102 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	2 353	3 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	489 875	499 753
Summa kortfristiga fordringar		492 228	502 762
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 729 759	492 475
Summa kassa och bank		1 729 759	492 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 221 987	1 995 237
SUMMA TILLGÅNGAR		71 636 492	72 097 618

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 270 000	81 270 000
Summa bundet eget kapital		81 270 000	81 270 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 267 085	-11 788 746
Årets resultat		-585 182	-478 339
Summa fritt eget kapital		-12 852 268	-12 267 085
SUMMA EGET KAPITAL		68 417 732	69 002 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 300 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 300 000	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	200 000	200 000
Leverantörsskulder		514 505	223 232
Skatteskulder		92 027	71 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	112 228	100 150
Summa kortfristiga skulder		918 760	594 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 636 492	72 097 618

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-494 422	-394 425
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	687 876	687 876
	193 454	293 451
Erhållen ränta	21 091	26 682
Erlagd ränta	-115 110	-108 212
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 435	211 921
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 534	-3 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	327 316	-14 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 285	194 717
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	237 285	-5 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 492 475	1 497 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 729 759	1 492 475

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekerum nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 617 018	3 617 018
Kabel-TV/Bredband	250 560	250 560
Övriga intäkter	75 748	90 148
Summa	3 943 326	3 957 726

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-11	0
Elprisstöd	18 132	0
Övriga intäkter	9 374	0
Återbetaln. all Framtid	22 925	0
Summa	50 420	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	676 376	649 752
Besiktning och service	6 125	67 750
Trädgårdsarbete	64 631	0
Övrigt	19 742	66 715
Snöskottning	36 124	14 948
Summa	802 998	799 165

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	9 198	3 625
Bostäder VVS	3 625	0
Tvättstuga	9 683	1 238
Dörrar och lås/porttele	8 629	0
VA	0	3 677
El	2 602	-581
Tak	0	57 003
Gård/markytor	1 969	0
Summa	35 706	64 962

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	8 813
Tvättstuga	0	20 503
Tak	6 595	491 174
Fasader	620 734	0
Summa	627 329	520 490

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	52 150	59 660
Vatten	289 622	214 980
Sophämtning	92 482	112 655
Summa	434 254	387 295

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	241 187	218 306
Bredband/Kabeltv	261 000	261 000
Arvode teknisk förvaltning	270 000	266 250
Samfällighet	14 197	14 197
Fastighetsskatt	774 819	796 588
Summa	1 561 203	1 556 341

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 379	423
Övriga förvaltningskostnader	52 703	51 736
Juridiska kostnader	0	11 156
Revisionsarvoden	35 000	42 500
Ekonomisk förvaltning	106 568	103 628
Summa	200 650	209 443

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 602	105 002
Sociala avgifter	23 550	21 577
Summa	138 152	126 579

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	111 686	110 578
Övriga räntekostnader	165	18
Summa	111 851	110 596

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 179 275	77 179 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 179 275	77 179 275
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 076 894	-6 389 018
Årets avskrivning	-687 876	-687 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 764 770	-7 076 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 414 505	70 102 381
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 690 765</i>	<i>2 690 765</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 873 000	71 435 000
Taxeringsvärde mark	42 369 000	29 319 000
Summa	117 242 000	100 754 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 333	594
Övriga fordringar	1 020	2 415
Summa	2 353	3 009

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 923	59 015
Fastighetsskötsel	169 094	169 094
Försäkringspremier	234 991	241 187
Förvaltning	31 867	30 457
Summa	489 875	499 753

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto Ölands Bank	0	1 000 000
Summa	0	1 000 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Ölands bank	2032-05-30	3,35 %	2 500 000	2 700 000
Summa			2 500 000	2 700 000
Varav kortfristig del			200 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 728	36 002
El	13 796	13 910
Utgiftsräntor	6 979	10 238
Vatten	2 725	0
Beräknat revisionsarvode	0	40 000
Summa	112 228	100 150

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 450 000	6 250 000
Varav i eget förvar	-4 250 000	-5 050 000
Summa	3 200 000	1 200 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borgholm



Anna Carlsson
Styrelseledamot



Bo Faxén
Styrelseledamot



Fredrik Thomas Edlund
Styrelseledamot



Hans Björkberg
Ordförande



Mikael Sjölander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



Edlund & Partners
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543967043

Dokument

ÅR Brf Ekerum nr 2 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-04-10 15:25:52 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-04-11 10:44:51 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
andreas@edlundpartners.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2025-04-11 10:44:51 CEST (+0200)

Hans Björkberg (HB)
hans@bjorkborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS BJÖRKBORG"
Signerade 2025-04-10 15:36:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543967043

Mikael Sjölander (MS)
mikael.sjolander@se.ey.com



Mikael Sjölander

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SJÖLANDER"
Signerade 2025-04-10 16:29:09 CEST (+0200)

Fredrik Edlund (FE)
fredrik.edlund@live.se



Fredrik Edlund

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Thomas Edlund"
Signerade 2025-04-11 10:36:58 CEST (+0200)

Anna Carlsson (AC)
anna_ljungqvist@live.se



Anna Carlsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CARLSSON"
Signerade 2025-04-10 16:00:33 CEST (+0200)

Bo Faxén (BF)
bo@faxen.se



Bo Faxén

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Faxén"
Signerade 2025-04-10 18:01:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543967043

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2, org.nr 716414-8426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2 för år 2024.

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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544031804

Dokument

RB Brf Ekerum Nr 2 2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-11 10:38:41 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-04-11 10:43:21 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2025-04-11 10:43:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544031804

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

