

ÅRSREDOVISNING

Räkenskapsåret 2024

Bostadsrättsföreningen Ekobyn Mjölntorpet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2-regelverket.

Allmänt om verksamheten

Brf Ekobyn Mjölntorpet är ett äkta privatbostadsföretag där 100 % av verksamheten definieras som kvalificerad. Föreningens medlemmar är privatpersoner som bor i bostadsrättsföreningens 18 lägenheter. Det ingår eget garage till varje lägenhet och tillgång till gemensamma utrymmen. System för friskvatten och avlopp är inte anslutna till kommunen. Uppvärmningen sker med fjärrvärme. Sophantering, TV-basanslutning, bredbandsnätanslutning och fastighetsel är gemensam. Varje lägenhet har eget elabonnemang och egna avtal för bredbandstjänster. För TV finns ett bostadsrättsföreningsavtal med Sappa som medlemmar kan ansluta till. Eventuell elladdning i föreningens garage bekostas av hushållen. Motorvärmarnas eventuella elförbrukning svarar föreningen för. Föreningen finansierar större investeringar via kompletterande kapitalinsatser från medlemmarna då det är mest gynnsamt för medlemmarnas ekonomi att behålla kapital för individuell placering med avdragsrätt än sparande i föreningens bankkonton utan avdragsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den ordinarie föreningsstämman 2024-03-24 höjdes månadsavgifterna med 10 %. Under kalenderåret 2024 har det varit 8 styrelsemöten.

En utredning av husens klimatskal har gjorts med hjälp av en universitetsstudent som visade att befintlig löullsisolering i väggarna har satt sig. Under sommaren åtgärdades hus 1 på prov där cellulosaisolering sprutades in för att komplettera den gamla isoleringen ytterväggarna på bottenvåningen. Föreningen tog både bort och satte tillbaka de aktuella lockbrädorna för att spara pengar. I lägenhet 1A hade vi även en vattenskada som blev ett försäkringsärende där vi ändå fick till prisvärda lösningar. Vi fick även en ny läcka på varmvattencirkulationen i lägenhet 8B. En fuktkonsult kontrollerade badrumsväggen i alla hus och en rörfirma kopplade varmvattencirkulationen förbi handdukstorkarna i alla grunder för att minimera framtida risker.

Föreningen har bytt två utebelysningsarmaturer till Led och lagat glastaket i växthuset samt reparerat gräsklippare och köpt en ny elgräsklippare. Pumpen till radonfiltret i pumphuset har bytts ut. Då vi länge har haft problem med mangan i vattnet har föreningen även installerat ett manganfilter på inkommande vatten. Avloppsdammarnas kanter har försetts med gummiduk för att minska påväxt.

Länsstyrelsen och föreningen har för övrigt fortsatt sin process för att ansöka om ett formellt tillstånd till vattenverksamhet som saknats genom alla år.

Flerårsöversikt av nyckeltal

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	1 095 584	1001 414	949 115	870 445
Resultat efter finansiella poster	kr	-468 233	-966 710	-389 003	-221 175
Kassaflöde	kr	155 045	47 343	-37 654	83 307
Soliditet	%	100 %	100 %	100 %	100 %
Skuldsättning	Kr/m ₂	0	0	0	0
Sparande i lån	Kr/m ₂	0	0	0	0
Årsavgift	Kr/m ₂	454	413	381	359
Energi, värme och el	Kr/m ₂	166	198	180	145
Bostadsarea (BOA)	m ₂	2304	2304	2 304	2 304

Definitioner av nyckeltalen

Nettoomsättning

Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Samtliga intäkter minus samtliga kostnader innan bokslutsdispositioner.

Kassaflöde

In- och utbetalningar av likvida medel.

Soliditet

Eget kapital tillsammans med avsättningar till investerings- och underhållsfond som procentuell andel av balansomslutningen (Summa eget kapital, avsättningar och skulder)

Skuldsättning och sparande i lån

Skulder till fordringsägare, företrädesvis banklån.

Årsavgift

Årsavgiften som bostadsrättshavarna betalar i avgifter varje månad fördelat på bostadsarean. Eventuella avgiftshöjningar sker den 1 april efter ordinarie föreningsstämma.

Energi, värme och el

Föreningens kostnad fördelat på bostadsarean för uppvärmning och el inklusive intäkter för mikroproduktion av el samt skattereduktion för denna. Även ersättning från hushåll för laddning av elbilar och eventuella statliga elersättningsbidrag ingår.

Bostadsarea

Bostadsarean är bostädernas yta vid årsskiftet. Definitionen BOA följer svensk standard och är lika som bruksarean, BRA.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att:

Årets resultat - 529 359 kr
behandlas genom:

Resultatöverföring till balanserat resultat: - 529 359 kr
Balanserat resultat från föregående år: - 1 673 968 kr
Ansamlat nytt balanserat resultat: - 2 203 327 kr

Resultatet av företagets verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och noter.

Resultaträkning

Poster	Not	År 2024 (kr)	År 2023 (kr)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 095 584	1 001 414
Övriga rörelseintäkter	2	11 685	59 202
Summa rörelseintäkter		1 107 269	1 060 616
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 949 637	- 1 015 206
Personalkostnader	4	- 2 697	- 3 616
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		- 623 278	- 648 169
Övriga rörelsekostnader: Reaförl. avyttr. panna		0	- 365 884
Summa rörelsekostnader		- 1 575 612	- 2 032 874
Rörelseresultat		- 468 343	- 972 257
Finansiella poster			
Räntekostnader och ränteintäkter		98	5 610
Ränteintäkt skatteskuld		12	- 62
Summa finansiella poster		110	5 548
Resultat efter finansiella poster		- 468 233	- 966 710
Bokslutsdispositioner			
Avsättning investerings- och underhållsfond		- 57 300	- 52 500
Uttag ur investerings- och underhållsfond		0	0
Summa övriga bokslutsdispositioner		- 57 300	- 52 500
Resultat före eventuella skattejusteringar		-525 533	-1 019 210
Ändrad beskattning		- 3 826	- 2 772
Årets resultat		-529 359	-1 021 982

Balansräkning. Tillgångar

Poster	Not	2024-12-31 (kr)	2023-12-31 (kr)
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 290 297	16 832 703
Summa materiella anläggningstillgångar		16 290 297	16 832 703
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		16 290 297	16 832 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		140 162	137 489
Förutbetalda kostnader och ej inkomna intäkter		43 605	40 952
Summa kortfristiga fordringar		183 767	178 441
Kassa och bank	6	652 783	557 245
Summa omsättningstillgångar		836 550	735 686
Summa tillgångar		17 126 847	17 568 389

Balansräkning. Eget kapital och skulder

Poster	Not	2024-12-31 (kr)	2023-12-31 (kr)
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 365 198	18 365 198
Investerings- och underhållsfond		632 528	575 228
Summa bundet eget kapital		18 997 726	18 940 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 673 968	-651 986
Årets resultat		- 529 359	- 1 021 982
Summa fritt eget kapital		- 2 203 327	- 1 673 968
Summa eget kapital		16 794 399	17 266 518
Kortfristiga skulder			
Ej betalda kostnader och förutbetalda intäkter	7	332 448	301 931
Summa kortfristiga skulder		332 448	301 931
Summa skulder		332 448	301 931
Summa eget kapital och skulder		17 126 847	17 568 389

Tilläggsupplysningar

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Det finns inga ställda säkerheter eller ansvarsförbindelser för 2024.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Från och med 2020 återgick föreningen till att göra avskrivning på byggnader efter att ha gjort ett längre uppehåll med detta. För ursprungliga markanläggningar har tidigare inga avskrivningar gjorts. Här började avskrivningen 2020 med 20 år framöver.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder där varje enskild investering ges en egen avskrivningsperiod:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Tekniska anläggningar	20-30 år
Inventarier	10-20 år
Anslutningsavgift fjärrvärme	5 år

Noter

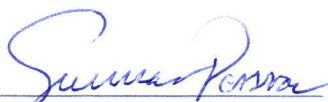
Post	År 2024 (kr)	År 2023 (kr)
1. Nettoomsättning		
Intäkter månadsavgifter	1 047 189	952 008
Övrigt	48 398	49 406
	1 095 587	1 001 414
2. Övriga rörelseintäkter		
Skattereduktion för mikroproduktion av el	11 685	13 113
Övriga ersättningar	0	46 089
	11 685	59 202
3. Övriga externa kostnader		
Energiförbrukning el, fjärrvärme och pellets	427 195	504 792
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	156 586	152 760
Försäkringspremie	55 145	59 870
Snöröjning och sandning	19 500	37 000
Sophämtning	17 747	15 854
Åtgärder/Underhåll/reparationer, byggnader	84 276	84 261
Åtgärder/Underhåll/reparationer, utemiljö	21 080	14 986
Åtgärder/Underhåll/reparationer, ventilation	0	8 496
Åtgärder/Underhåll/reparationer, vatten och avlopp	68 518	58 342
Åtgärder/Underhåll/reparationer, värmesystem	46 562	44 564
Övrig fastighetsskötsel	31 286	8 250
Övriga förvaltningskostnader	21 742	26 030
	949 637	1 015 206
4. Personalkostnader		
Arbetsgivaravgift arvoden	0	0
Firanden och festligheter	2 697	3 381
	2 697	3 616
		0
5. Byggnader och mark		
Byggnader	18 310 468	18 310 468
Markanläggningar	384 976	384 976
Tekniska anläggningar	1 068 469	987 597
Inventarier bygg och mark	520 535	520 535
Installationer (fjärrvärmeanslutning)	1 750 000	1 750 000
Värdeminskning/avskrivningar	- 6 284 151	- 5 660 873
Utgående ack anskaffningsvärde	15 750 297	16 292 703
Markvärde vid anskaffningen	540 000	540 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	16 290 297	16 832 703

6. Kassa och bank		
Kassa	114	114
Swedbank	344 509	249 190
Placeringskonto Swedbank	0	0
Sparkonto rörligt Marginalen Bank	2 903	2 805
Fasträntekonto 3 år Marginalen Bank	104 949	104 949
Fasträntekonto 5 år Marginalen Bank	200 000	200 000
Skattekonto	308	187
	652 783	557 245
7. Ej betalda kostnader och förskottsbetalda intäkter		
Skatt föregående år	0	0
Fastighetsskatteskuld	156 586	152 760
Förskottsbetalda månadsavgifter innan årsskiftet	79 290	81 181
Ej betalda kostnader innan årsskiftet	96 572	67 990
	332 448	301 931

Karlstad, datum: 2025 - 03 - 02



Tjalling Chaudron
ordförande



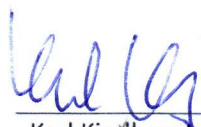
Gunnar Persson
kassör



Anna Eckerbom
sekreterare



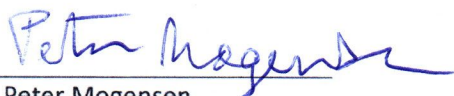
Stefan Barkman
ledamot



Karl Kindberg
ledamot

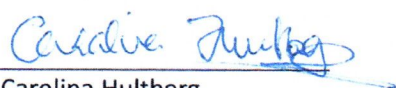


Martin Sundqvist
ledamot



Peter Mogensen
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, datum: 2025 - 03 - 02



Carolina Hultberg,
Time for Money, Revisor