



Årsredovisning

2023-07-01 - 2024-06-30

Bostadsrättsföreningen
Ektorpshöjden

Org.nr. 725000-3659





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ektorpshöjden med säte i Norrköping org.nr. 725000-3659 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
20-0429-6 Norrköping Målet 6	2005-09-19	1965-1968

Totalt 1 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
20-0429-1 Norrköping Målet 1		20 år	2025-01-01	1968
20-0429-3 Norrköping Målet 3		20 år	2026-01-01	1968
20-0429-5 Norrköping Målet 5		20 år	2026-01-01	1968

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
175	Garageplatser	0
8	Lokaler (hyresrätt)	969
194	P-platser	0
392	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 543
52	Carportar	0
131	Cykelförråd	0
6	Mc-platser	0
Totalt 958 objekt		31 512

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 93 st 2 rok, 175 st 3 rok, 68 st 4 rok, 17 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Andersson	Ordförande	2022-11-28
Stefan Andersson	Ledamot	2022-11-28
Anette Gideonsson	Ledamot	2023-11-20
Hannes Lundström	Ledamot	2023-11-20
Sebastian Lahti	Ledamot	2022-11-28
Peter Köppen	Suppleant	2023-11-20
Sandra Johansson	Suppleant	2023-11-20
Mergim Bytyqi	Suppleant	2023-11-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Andersson, Stefan Andersson, Sebastian Lahti, Peter Köppen och Mergim Bytyqi.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kerstin Eriksson med Marie Andersson som suppleant valda av föreningen, samt revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kent Tjäder och Rolan Alkin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-13

- Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
- Nytt treårs-avtal har tecknats med HSB.
- Besiktning av lekplatser har utförts utan anmärkning.
- Entreprenaden för byte av värmesystem pågår och går som planerat.
- Värmesystem röda gården är klart hösten 2024.
- Värmesystem blå gården har påbörjats 2024 och slutföres 2025.
- Avloppsledningar under hus har ej bytts ut som det står i Årsredovisning 2021/2022. Endast akuta åtgärder för läckage har utförts. Byten av avloppsledningar kommer att bytas ut enligt underhållsplan.
- Byte av belysning i entreer och portiker
- Omförhandlat bredbandsavtalet med Telenor, ny hastighet 1000/1000 Mbit/s och nytt pris till medlemmarna är 59 kr per hushåll och månad. Avtalet är på 7 år.
- Den nya tomträttsavgiften som ska börja gälla 2025-01-01 har bestridits mot Norrköpings Kommun. Ärendet hos Tingsrätten och beslut i frågan väntas hösten 2024.
- Utredningen kring ett antal badrum med sprickor i kakel har slutförts och information har delgetts medlemmarna. Denna fråga är nu avslutad och lagd till handlingarna.
- Utredning kring byte av avloppsstammar i och under betongplatta, som ej blev utbytta vid stamrenoveringen 2012, har påbörjats.
- Omfattande utrensning av buskar på och utanför gårdarna
- Gårdsvandring (styrelsemedlemmar) har startats upp och genomföres varannan tisdag (18-20)
- Taklucka har monterats på fastigheterna, detta så att man på ett enkelt och säkert sätt kan komma upp på taken
- Infarten till blå gården har fått ny asfalt på kanterna samt så har man satt kantsten. Buskar har planterats längs sidorna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996/1997	Inglasning av balkonger
2002/2004	Nybyggnad av garage och carport
2006	Ombyggnad av f.d. förskola till lägenheter
2012/2013	Stambyte
2014/2015	Tvättstugor
2014/2015	Anläggande av nya parkeringsplatser
2015/2016	Tvättstugor
2015/2016	LED-belysning
2015/2016	Värme (garage)
2015/2016	Huskropp utvändigt
2016/2017	Gemensamma utrymmen
2016/2017	Installationer
2017/2018	Garage och p-platser
2018/2019	Tvättutrustning
2018/2019	Utemiljö gårdar
2019/2020	Uppförande av miljöhus
2019/2020	Utemiljö gårdar och asfaltering
2019/2020	Ombyggnation styrelserum
2019/2020	Tvättutrustning
2019/2020	Byte av vacuumventiler
2019/2020	Planeringsarbeten
2020/2021	Markarbeten och plantering
2020/2021	Montering avgasare i undercentral
2020/2021	Fasadtvätt av plåtfasad
2021/2022	Fasadtvätt av plåtfasad
2021/2022	Rensning ventilation
2021/2022	Tvättutrustning
2021/2022	Byte avlopp grund
2021/2022	Renovering av lokal för uthyrning
2022/2023	Montering av taksäkerhet
2022/2023	Påbörjat byte av värmesystem
2023/2024	Byte av armaturer i entréer och portiker
2023/2024	Omförhandling av bredbands avtalet med Telenor, uppgraderat till 1000/1000 Mbit/s och nytt pris, 59 kr per hushåll och månad
2023/2024	Taklucka har monterats på fastigheterna, detta att man på ett enkelt och säkert sätt kan komma upp på taken
2023/2024	Större utrensning av buskar i och utanför gårdarna

Taksäkerhet (säkerhetsanordningar) och underhållsarbeten under hösten 2022.

Byte av värmesystem gula gården under våren 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 537 och under året har det tillkommit 21 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 529.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	271	230	209	260	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 492	2 556	2 087	2 174	2 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 603	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	253	247	203	181	195
Årsavgifter, kr/kvm	872	683	621	621	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	933	775	694	692	689
Nettoomsättning, tkr	28 623	24 226	21 651	21 629	21 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 740	4 610	1 596	4 446	1 713
Soliditet, %	27	28	30	29	25

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019-2020 till 2022-2023.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el och internetuppkoppling tillkommit för året 2023/2024, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 282 437	0	0	3 282 437
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 128 635	0	1 456 749	18 585 384
S:a bundet eget kapital, kr	20 411 072	0	1 456 749	21 867 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 812 946	4 610 937	-1 456 749	13 967 133
Årets resultat, kr	4 610 937	-4 610 937	6 739 924	6 739 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 423 883	0	5 283 175	20 707 057
S:a eget kapital, kr	35 834 955	0	6 739 924	42 574 878

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 256 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 749 kr

* På grund av rättning från föregående år så har vi lagt tillbaka 464 498 kr till underhållsfonden som togs ut föregående år. Kontona 42XX ligger nu med minus 200 749 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 423 882
Årets resultat, kr	6 739 924
Reservation till underhållsfond, kr	-1 720 498
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 707 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 707 057

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	28 623 876	24 225 595
Övriga rörelseintäkter	3	771 726	194 936
Summa rörelseintäkter		29 395 602	24 420 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-15 345 500	-14 131 323
Övriga externa kostnader	5	-1 613 851	-1 360 889
Underhåll enligt plan	6	200 749	-404 248
Personalkostnader och arvoden	7	-766 125	-790 880
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 499 028	-2 229 051
Summa rörelsekostnader		-20 023 754	-18 916 390
Rörelseresultat		9 371 848	5 504 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259 670	36 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 891 594	-930 023
Summa finansiella poster		-2 631 924	-893 205
Resultat efter finansiella poster		6 739 924	4 610 937
Årets resultat		6 739 924	4 610 937

Tilläggsupplysning

Årets resultat	6 739 924	4 610 937
Reservering till fond yttre underhåll	-1 256 000	-1 169 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-200 749	404 248
Överskott	5 283 175	3 846 185

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30	
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	8	116 393 070	86 612 132	
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella : <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	9	25 086 437	18 317 069	
		141 479 506	104 929 201	
Summa anläggningstillgångar				
141 479 506				104 929 201
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar		14 618	4 378	
Övriga fordringar		201 708	13 130	
Avräkningskonto HSB Östra		4 740 067	5 810 658	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 312 036	1 150 376	
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 268 429	6 978 542	
<i>Kassa och bank</i>				
Kassa och bank	11	10 078 857	15 722 898	
<i>Summa kassa och bank</i>		10 078 857	15 722 898	
Summa omsättningstillgångar				
		16 347 287	22 701 440	
SUMMA TILLGÅNGAR				
		157 826 793	127 630 641	

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 282 437	3 282 437
Fond för yttre underhåll		18 585 384	17 128 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>21 867 821</i>	<i>20 411 072</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 967 133	10 812 946
Årets resultat		6 739 924	4 610 937
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>20 707 058</i>	<i>15 423 882</i>
Summa eget kapital		42 574 878	35 834 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	81 131 135	52 617 294
Summa långfristiga skulder		81 131 135	52 617 294
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	28 906 075	27 935 416
Leverantörsskulder		1 605 748	7 902 205
Aktuella skatteskulder		44 096	49 608
Övriga skulder	14	177 803	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 387 058	3 291 164
Summa kortfristiga skulder		34 120 780	39 178 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 826 793	127 630 641

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 739 924	4 610 937
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 499 028	2 229 051
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 238 952	6 839 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-360 478	-253 941
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-6 028 272	5 805 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 850 202	12 391 301
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-39 049 333	-17 818 595
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	29 484 500	14 802 427
Årets kassaflöde	-6 714 631	9 375 134
Likvida medel vid årets början	21 533 556	12 158 422
Likvida medel vid årets slut	14 818 925	21 533 556

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader inkl värmesystem och taksäkerhet 1,33 %
Garage/carport 5,49 %
Installationer 1,12 %
Miljöhus 5,49%

Värmesystem är avskrivet 6 månader och taksäkerhet 1 månad i denna årsredovisning. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 20 013 591 kr.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	23 984 256	20 857 404
Hyror	2 032 412	1 406 136
Hyresbortfall	-67 773	-98 623
Kabel-TV, ej moms	1 485	774 180
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	778 635	3 960
Intäker el och bränsle	1 888 353	1 274 530
Övriga intäkter	6 508	8 008
Summa nettoomsättning	28 623 876	24 225 595

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrningar	12 186	6 918
Överlåtelseavgift	31 046	78 149
Pantförskrivningsavgift	20 710	0
Elstöd	608 363	0
Ersättning från försäkringsbolag	99 421	109 869
Övriga rörelseintäkter	771 726	194 936

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	1 491 392	1 292 181
Elavgifter	2 378 209	2 818 179
Uppvärmningsavgifter	4 691 227	4 215 349
Vatten och avlopp	910 515	736 515
Sophämtning	788 982	603 971
Försäkringar	406 288	396 456
Tomträttsavgäld	590 926	576 936
Kabel-tv	1 083 850	1 075 114
Fastighetsskötsel	2 265 691	1 726 752
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	694 634	672 826
Övriga kostnader	43 787	17 043
Summa driftskostnader	15 345 500	14 131 323

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	1 400
Revisionsarvoden	52 500	27 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	589 168	551 332
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	0	3 206
Avtal vicevärdsuppdrag	541 135	520 490
Övriga förvaltningskostnader	96 774	27 878
Konsultarvoden	37 465	96 004
Bankkostnader	1 897	0
Möteskostnader	27 964	43 684
Överlåtelseavgift	31 046	78 149
Pantförskrivningsavgift	20 710	0
Juridisk konsult	178 132	0
Kontorsmateriel och trycksaker	4 862	0
Underhållsplan	32 197	0
Konsultarvoden övrigt	0	11 244
Summa övriga externa kostnader	1 613 851	1 360 889

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	-200 749	404 248
Summa underhåll enligt plan	-200 749	404 248

Rättning från föregående år. Fakturor gällande värmesystem är både kostnadsförda år 2022/2023 och aktiverade 2023/2024.

7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	609 600	589 400
Arvode föreningsvald revisor	0	5 000
Övriga arvoden	0	65 200
Sociala avgifter	156 525	131 280
Summa personalkostnader och arvoden	766 125	790 880

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 911 598	139 911 598
Anslutningsavgifter bredband	1 103 931	1 103 931
Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 000 000	1 000 000
Årets investering taksäkerhet	2 458 006	
Årets investering värmesystem	29 821 959	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 895 494	142 615 529
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-56 003 397	-53 774 346
Årets avskrivningar	-2 499 028	-2 229 051
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 502 424	-56 003 397
Utgående redovisat värde	116 393 070	86 612 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	293 000 000	293 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 505 000	2 505 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 829 000	2 829 000
Totalt taxeringsvärde	458 334 000	458 334 000

Fastighetsbeteckning: Målet 1, 3, 5, 6

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläg	2024-06-30	2023-06-30
Ingående värde	18 317 069	498 473
Omföring till planerat underhåll	0	-498 473
Pågående ny-, till- och ombyggnad, värmesystem	39 049 333	
Omklassificering till byggnad, värmesystem Gula gården	-29 821 959	18 317 069
Omklassificering till byggnad, taksäkerhet	-2 458 006	
Utgående redovisat värde	25 086 437	18 317 069

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetald tomträttsavgäld	130 244	144 234
Förutbetald försäkring	203 569	202 123
Förutbetald kabel-tv och bredband	77 621	270 264
Upplupna elintäkter	0	475 917
Upplupna ränteintäkter	72 716	28 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	827 886	29 686
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 312 036	1 150 376

11 Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
Bankkonto 2	0	1 722 898
Bankkonto 3	10 052 862	14 000 000
Bankkonto 4	25 995	0
Summa kassa och bank	10 078 857	15 722 898

12 Skulder till kreditinstitut			2024-06-30	2023-06-30
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,920	2025-07-30	8 183 750	8 183 750
Stadshypotek AB	0,580	2025-01-30	7 559 375	7 559 375
Stadshypotek AB	1,040	2026-09-30	9 715 000	9 715 000
Stadshypotek AB	4,060	2023-08-02		3 017 202
Stadshypotek AB	4,910	2024-11-02	3 017 202	
Stadshypotek AB	4,060	2023-08-02		10 139 325
Stadshypotek AB	4,910	2024-11-02	10 139 325	
Stadshypotek AB	1,270	2023-09-30		4 325 964
Stadshypotek AB	4,740	2026-09-30	4 325 964	
Stadshypotek AB	1,290	2024-01-30		10 049 925
Stadshypotek AB	3,890	2026-01-30	10 049 925	
Stadshypotek AB	0,960	2024-09-01	7 562 169	7 562 169
Stadshypotek AB	4,570	2026-06-30	19 597 000	20 000 000
Stadshypotek AB	4,740	2026-09-01	14 887 500	
Stadshypotek AB	3,980	2027-04-30	1 750 000	
Stadshypotek AB	3,980	2027-04-30	13 250 000	
			110 037 210	80 552 710
Nästa års amortering beräknas uppgå till			628 004	403 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			28 278 071	27 532 416
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			81 131 135	52 617 294
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 512 016	1 612 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			106 897 190	78 537 710
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			117 383 800	117 383 800
Summa ställda säkerheter			117 383 800	117 383 800
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			628 004	403 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			28 278 071	27 532 416
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			28 906 075	27 935 416
14 Övriga skulder			2024-06-30	2023-06-30
Ingående moms 25%			0	0
Personalens källskatt			94 339	0
Lagstadgade sociala avgifter			83 464	0
Summa övriga kortfristiga skulder			177 803	0

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna arvoden	125 975	112 759
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 195	26 813
Upplupna räntekostnader	247 158	135 690
Förutbetalda hyror och avgifter	2 397 880	2 363 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 751	21 534
Beräknat arvode för revision	43 750	26 250
Upplupen el	171 714	420 017
Upplupen fjärrvärme	188 444	184 888
Avtalsplacerade betalningar	12 192	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 387 058	3 291 165

Norrköping 2024-

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jonas Andersson

Sebastian Lahti

Stefan Andersson

Hannes Lindström

Anette Gideonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kerstin Eriksson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorshöjden, org.nr. 725000–3659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorshöjden för räkenskapsåret 20230701–20240630.

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 30 juni 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 misstag.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ektorpshöjden för räkenskapsåret 20230701–20240630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 överträdelse 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kerstin Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-27 kl. 15:31:42



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 11:38:24



SEBASTIAN LAHTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 19:51:11



HANNES LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 17:58:25



ANETTE GIDEONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 08:07:58



KERSTIN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:15:14



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 16:17:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:19:32



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 16:17:05

