

Årsredovisning för
Brf Ekot 9 i Malmö

769628-9268

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekot 9 i Malmö, 769628-9268, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2015-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv
Ekot 9	2017

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partner och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättslägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är 1 015 kvadratmeter, 932 kvm med bostadsrätt och 83 kvm med hyresrätt.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Marken innehavs med äganderätt.

Lägenheter

Fastigheten innehåller 16 lägenheter. 15 stycken av dess är upplåtna med bostadsrätt och 1 styck med hyresrätt.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemmar är 21 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 st
2 rok	7 st
3 rok	8 st

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Erkki Lampela	Ledamot, avgått
Sofia Kendell	Ledamot
Mikael Persson	Ledamot, avgått
Harsha Moti	Ledamot

Emma Nielsen	Suppleant, ledamot efter extrastämman
Sara Stiber	Suppleant, ledamot efter extrastämman
Albin Nilsson af Sillén	Suppleant, invald på extrastämman

Styrelsen har haft 11 protokollförda möte under verksamhetsåret.

Ordinarie årsstämma hölls den 2024-05-23.

En extrastämma hölls den 2025-01-20 för att välja ny styrelse.

Revisor

Martin Johansson MJ Redovisning & Revision AB



Förvaltning

Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Balkonger färdigställdes
- Ny underhållsplan upprättades

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 10 % from 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 026 973	942 670	804 900	795 978
Resultat efter finansiella poster	-24 445	-58 070	-298 796	-24 727
Soliditet %	66,1	65,6	55,3	62
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	914	831	693	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	82,4	81,3	80,2	74,8
Skuldsättning per m ²	7 620	7 706	7 792	7 878
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 299	8 392	8 486	8 579
Sparande per m ²	167	120	138	179
Energikostnad per m ²	225	263	213	179
Räntekänslighet %	9,1	10,1	12,2	12,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

mj

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Pga extra kostnader under året gjorde föreningen ett lite minusresultat trots att man höjde årsavgifterna. Detta räknar man inte med nästa år.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Förlags- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	13 160 000	2 617 647	311 518	-764 829
Balanseras i ny räkning				-58 070
Inbetalda insatser		300 530		
Användning			-28 000	28 000
Belopp vid årets utgång	13 160 000	2 918 177	283 518	-794 899
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-58 070
Balanseras i ny räkning				58 070
Årets resultat				-24 445
Belopp vid årets utgång				-24 445

Kommentar

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker, men från och med 2024 och framöver sker så först året efter när stämman så har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-794 899
Årets resultat	-24 445
Summa	-819 344
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	194 197
Balanseras i ny räkning	-1 013 541
Summa	-819 344

ml

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 026 973	942 670
Övriga rörelseintäkter		7 343	10 810
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 034 316	953 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-465 526	-539 126
Övriga externa kostnader	4	-86 623	-68 817
Personalkostnader		-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-193 886	-162 283
Summa rörelsekostnader		-772 319	-796 510
Rörelseresultat		261 997	156 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 444	24 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 886	-240 001
Summa finansiella poster		-286 442	-215 040
Resultat efter finansiella poster		-24 445	-58 070
Resultat före skatt		-24 445	-58 070
Årets resultat		-24 445	-58 070

ML

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 140 287	20 345 099
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	100 000	2 002 227
Summa materiella anläggningstillgångar		23 240 287	22 347 326
Summa anläggningstillgångar		23 240 287	22 347 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 006	0
Övriga fordringar		26 818	30 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 857	29 984
Summa kortfristiga fordringar		59 681	60 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		229 731	860 414
Summa kassa och bank		229 731	860 414
Summa omsättningstillgångar		289 412	920 801
SUMMA TILLGÅNGAR		23 529 699	23 268 127

MJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 160 000	13 160 000
Upplåtelseavgifter		2 918 177	2 617 647
Fond för yttre underhåll		283 518	311 518
Summa bundet eget kapital		16 361 695	16 089 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-794 899	-764 829
Årets resultat		-24 445	-58 070
Summa fritt eget kapital		-819 344	-822 899
Summa eget kapital		15 542 351	15 266 266
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 318 250	7 821 630
Summa långfristiga skulder		4 318 250	7 821 630
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 416 180	0
Leverantörsskulder		130 530	30 124
Skatteskulder		51 504	49 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 884	100 379
Summa kortfristiga skulder		3 669 098	180 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 529 699	23 268 127

mj

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 445	-58 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	193 886	162 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169 441	104 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	706	-22 835
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	72 687	162 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 834	244 271
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	300 530	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 086 847	-2 002 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-786 317	-2 002 227
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-87 200	-87 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 200	-87 200
Årets kassaflöde	-630 683	-1 845 156
Likvida medel vid årets början	860 414	2 705 570
Likvida medel vid årets slut	229 731	860 414

mj

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	75
Balkonger	50

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	852 276	774 780
Hyror	110 183	100 077
Hyror förråd	0	3 300
Bredband	64 512	64 512
Öresutjämning	2	1
Summa	1 026 973	942 670

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Fastighetsskötsel	6 083	1 572
Städning	39 192	36 464
Gård	5 019	8 760
Serviceavtal	6 752	6 752
Förbrukningsmaterial	0	2 865
Reparationer	26 112	44 508
Planerat underhåll	0	28 269
El	45 738	86 539
Värme	127 362	129 852
Vatten	55 699	50 144
Renhållning	31 984	25 149
Försäkring	30 859	27 846
Bredband	64 646	64 982
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Summa	465 526	539 126

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Dataskommunikation	2 441	2 157
Styrelsekostnader	800	12 543
Ersättning till revisor	16 875	11 875
Förvaltningskostnader	38 698	36 806
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	4 012	0
Bankkostnader	1 491	1 296
Juridiska kostnader	18 166	0
Bostadsrätterna	4 140	4 140
Summa	86 623	68 817

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 318 800	21 318 800
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	1 086 847	
Omklassificeringar	1 902 227	
Utgående anskaffningsvärden	24 307 874	21 318 800
Ingående avskrivningar	-973 701	-811 418
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-193 886	-162 283
Utgående avskrivningar	-1 167 587	-973 701
Redovisat värde	23 140 287	20 345 099
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 600 000	9 600 000
Mark	6 800 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	16 400 000	16 400 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 002 227	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter		2 002 227
Omklassificeringar	-1 902 227	
Utgående anskaffningsvärden	100 000	2 002 227
Redovisat värde	100 000	2 002 227

mj

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	3,58	2025-11-13	1 425 090	1 444 690
Nordea	4,25	2025-11-19	1 991 090	2 012 690
Nordea	4,87	2027-09-15	2 156 250	2 179 250
Nordea	3,08	2026-12-16	2 162 000	2 185 000
Kortfristig del av lång skuld			-3 416 180	
Summa			4 318 250	7 821 630

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristig del av lång skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 607 000	8 607 000
Summa ställda säkerheter	8 607 000	8 607 000

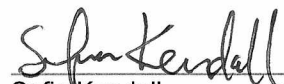
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Laga betongtrappa utomhus inkl. behandling räcke
- Spolning och filmning av avloppsledningar i källare inkl. dagvattenledningar
- Se över tvättstugan

Underskrifter

Malmö

 4/5-25
Emma Nielsen Datum
Styrelseordförande

 7/5-25
Sofia Kendell Datum
Styrelseledamot

 6/5-25
Harsha Moti Datum
Styrelseledamot

 5/5-25
Sara Stiber Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekot 9 i Malmö, org. nr 769628-9268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekot 9 i Malmö för år 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 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 mina 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, 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.

MJ

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekot 9 i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund 2025-05-09



Martin Johansson
Auktoriserad revisor