

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3
Org nr 716462-0390

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Borgholm 2025- -

Magnus Lagerlöf
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3, 716462-0390, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Borgholm, Kalmar län, registrerades år 1990.

Brf Ekerum nr 3 består av 24 lägenheter, varav tolv bostadsrätter förekommer det veckoandelsägare som sålts via Holiday Club. Lägenheterna är uppförda för fritidsboende och hotellverksamhet.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Halltorp 1:21 i Borgholms kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	2 rok
8	8	8
55 kvm	56 kvm	52 kvm

Total tomtarea:	1 696 kvm
Total bostadsarea:	1 312 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Östgöta Brandstodsbolag. Hemförsäkring och bostadsrättsstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Ekerum Golf & Resort AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Belopp i tkr, definitioner se not 6				
Nettoomsättning	1 123	1 123	2 965	3 370
Resultat efter finansiella poster	-235	-150	660	183
Soliditet	100%	100%	44%	100%
Årsavgift, kr / kvm	856	856	856	856
Skuldsättning, kvm	0	0	0	0
Sparande, kvm	55	120	237	126
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad, kr / kvm	298	340	210	213

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Förlusten innebär inga försämrade möjligheter för framtida ekonomiska åtgärden.

Förändringar i eget kapital

	<i>Andels- kapital</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	29 457	1 485	952	-7 309
Årets resultat				-235
Vid årets slut	29 457	1 485	952	-7 544

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten -7 543 673 kr disponeras:

Balanseras i ny räkning				-7 543 673
			Summa	-7 543 673

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 -2024-12-31</i>	<i>2024-01-01 -2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 123	1 123
Övriga rörelseintäkter		667	1 047
Summa rörelseintäkter		1 790	2 170
Rörelsekostnader			
Reparationer		-9	-42
Driftskostnader och övriga kostnader		-1 710	-1 971
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-307	-307
Summa rörelsekostnader		-2 026	-2 320
Rörelseresultat		-236	-150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
Summa finansiella poster		1	0
Resultat efter finansiella poster		-235	-150
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-235	-150
Skatter			
Årets resultat		-235	-150

Balansräkning

Belopp i tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3 17 826 18 132

Inventarier, verktyg och installationer

— —

Summa materiella anläggningstillgångar

17 826 18 132

Summa anläggningstillgångar

17 826 18 132

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

6 465 6 263

Övriga fordringar

65 126

Summa kortfristiga fordringar

6 530 6 389

Kassa och bank

Kassa och bank

109 86

Summa kassa och bank

109 86

Summa omsättningstillgångar

6 639 6 475

SUMMA TILLGÅNGAR

24 465 24 607

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		31 894	31 894
Fritt eget kapital		-7 309	-7 159
Balanserat resultat		-235	-150
Årets resultat		-7 544	-7 309
Summa fritt eget kapital		24 350	24 585
Summa eget kapital		24 350	24 585
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	-
Övriga skulder		-	-
Skatteskulder		22	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93	-
Summa kortfristiga skulder		115	22
		115	22
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 465	24 607

Kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-235	-150
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	307	307
		72	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		72	157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-142	31 089
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		93	-31 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23	9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Avyttring av närstående bolag		-	-
Utlösen bostadsrätter		-	-
Lämnade aktieägartillskott		-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av bostadsrätter		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-
Förändring av kortfristig upplåning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		23	9
Likvida medel vid årets början		86	77
Likvida medel vid årets slut		109	86

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Då föreningen är en oäkta bostadsrättsförening beskattas samtliga inkomster och utgifter i föreningen i inkomstslaget näringsverksamhet.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2016:10 Kap 6 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen tillämpar komponentavskrivning på byggnader.

Följande avskrivningstider tillämpas: %

<i>Anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	1,69%
Inventarier, verktyg och installationer	20,0%

Not 2 Nettoomsättning

<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>	2024-01-01 -2024-12-31	2024-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	187	187
Hyror, bostäder	936	936
Summa	1 123	1 123

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början		
	Byggnader	21 120	21 120
	Avyttringar och utrangeringar	—	—
	Vid årets slut	21 120	21 120
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
	Vid årets början		
	Byggnader	-2 988	-2 681
	Återförda avskrivningar på avyttringar	-307	-307
	Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 295	-2 988
	Redovisat värde vid årets slut	17 825	18 132
Varav mark			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	333	333
	Redovisat värde vid årets slut	333	333

Not 4 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	307	307
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar	307	307

Not 5 **Koncernuppgifter**

Brf Ekerum nr 3 är dotterföretag till Ekerum Golf & Resort Ab, org nr 556559-4032 med säte i Borgholm. Moderföretaget upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Not 6 **Nyckeltalsdefinitioner flerårsöversikt**

Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

Årsavgifter. Per kvadratmeter bostadsyta.

Skuldsättning. Räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsyta.

Sparande. Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll och exceptionella jämförelsestörande poster per kvadratmeter.

Räntekänslighet. En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifterna.

Energikostnad. Föreningens total kostnader för el, vatten, värme per kvadratmeter.

Underskrifter
Borgholm 2025

Ulf Eklöf
Styrelseordförande

Bo Eklöf
Styrelseledamot

Magnus Lagerlöf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025- -
KPMG AB

Sofie Moding
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAGNUS LAGERLÖF

Underskrivare 1

Serienummer: a461716e71f0d7[...]50a8b46f9dc92

IP: 195.198.xxx.xxx

2025-06-23 07:32:30 UTC



Bo Karl-Gustaf Eklöf

Underskrivare 1

Serienummer: c033f8a969afc9[...]3f2d3aa068db2

IP: 88.20.xxx.xxx

2025-06-23 12:15:22 UTC



Ulf Nils Gustaf Eklöf

Underskrivare 1

Serienummer: 59945f33ed48c8[...]ac549e32849dc

IP: 95.205.xxx.xxx

2025-06-24 13:16:28 UTC



Sofie Moding

Underskrivare 2

Serienummer: 60654213a08959[...]422e30442d870

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-24 15:07:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3, org. nr 716462-0390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3 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.

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 misstag.

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

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 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 revisionssed 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 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 misstag, 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. Risker 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 vi oss 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 inhämtas 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 3 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 trygghande 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 revisionssed 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 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.

Växjö den 24 juni 2025

KPMG AB

Sofie Moding

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sofie Moding

Undertecknare

Serienummer: 60654213a08959[...]422e30442d870

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-24 15:08:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är forsett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.