

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3
Org nr 716462-0390

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

<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 2024- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Borgholm 2024- -

Magnus Lagerlöf
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekerum nr 3, 716462-0390, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna Ekerum Golf & Resort AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Belopp i tkr, definitioner se not 6				
Nettoomsättning	1 123	2 965	3 370	3 370
Resultat efter finansiella poster	-150	660	183	41
Soliditet	100%	44%	100%	100%
Årsavgift, kr / kvm	856	856	856	856
Skuldsättning, kvm	0	0	0	0
Sparande, kvm	120	237	126	90
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Energikostnad, kr / kvm	340	210	213	185

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. 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	-7 159
Årets resultat				-150
Vid årets slut	29 457	1 485	952	-7 309

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten -7 308 966 kr disponeras:

Balanseras i ny räkning				-7 308 966
			Summa	<u>-7 308 966</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 -2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 123	2 965
Övriga rörelseintäkter		1 047	675
Summa rörelseintäkter		<u>2 170</u>	<u>3 640</u>
Rörelsekostnader			
Reparationer		-42	-8
Driftskostnader och övriga kostnader		-1 971	-2 698
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-307	-274
Summa rörelsekostnader		<u>-2 320</u>	<u>-2 980</u>
Rörelseresultat		<u>-150</u>	<u>660</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-
Summa finansiella poster		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-150</u>	<u>660</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-150</u>	<u>660</u>
Skatter		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-150</u>	<u>660</u>

Balansräkning

Belopp i tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark 3 18 132 18 439

Inventarier, verktyg och installationer - -

Summa materiella anläggningstillgångar 18 132 18 439**Summa anläggningstillgångar** 18 132 18 439**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag 6 263 37 369

Övriga fordringar 126 109

Summa kortfristiga fordringar 6 389 37 478**Kassa och bank**

Kassa och bank 86 77

Summa kassa och bank 86 77**Summa omsättningstillgångar** 6 475 37 555**SUMMA TILLGÅNGAR** 24 607 55 994

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		31 894	31 894
Fritt eget kapital		-7 159	-7 819
Balanserat resultat		-150	660
Årets resultat		-7 309	-7 159
Summa fritt eget kapital		24 585	24 735
Summa eget kapital			
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	31 154
Övriga skulder		-	17
Skatteskulder		22	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	21
Summa kortfristiga skulder		22	31 259
		24 607	55 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-150	660
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	307	-311
		157	349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		157	349
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		31 089	-31 478
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-31 237	31 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9	-17
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		9	-17
Likvida medel vid årets början		77	94
Likvida medel vid årets slut		86	77

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>	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	187	494
Hyror, bostäder	936	2 471
Summa	1 123	2 965

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		63 360
Byggnader	21 120	
Avyttringar och utrangeringar		-42 240
Vid årets slut	21 120	21 120
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		-7 729
Byggnader	-2 681	
Återförda avskrivningar på avyttringar		5 322
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-307	-274
	-2 988	-2 681
Redovisat värde vid årets slut	18 132	18 439
Varav mark		
Akkumulerade 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

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	307	274
Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar		-585
	307	-311

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 2023

Ulf Eklöf
Styrelseordförande

Bo Eklöf
Styrelseledamot

Magnus Lagerlöf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- -
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

Styrelseledamot

Serienummer: a461716e71f0d7[...]50a8b46f9dc92

IP: 195.198.xxx.xxx

2024-06-19 06:14:21 UTC



Ulf Nils Gustaf Eklöf

Styrelseordförande

Serienummer: 59945f33ed48c8[...]jac549e32849dc

IP: 194.237.xxx.xxx

2024-06-19 06:36:29 UTC



Bo Karl-Gustaf Eklöf

Styrelseledamot

Serienummer: c033f8a969afc9[...]3f2d3aa068db2

IP: 194.237.xxx.xxx

2024-06-19 06:44:08 UTC



Sofie Moding

Auktoriserad revisor

Serienummer: 60654213a08959[...]422e30442d870

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-19 12:37:32 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2023.

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 2023 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 revisorssed 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 utvärderar, 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 2023 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 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 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 19 juni 2024

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

Auktoriserad revisor

Serienummer: 60654213a08959[...]422e30442d870

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-19 12:38:25 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>