Årsredovisning

2024-07-01 - 2025-06-30

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 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2025-04-22.

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	2046-01-01	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.

Antal	Benämning	Total yta m^2
175	garageplatser	1 196
8	lokaler (hyresrätt)	969
131	Cykelförråd	0
392	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 543
194	P-platser	0
52	Carportar	0
6	Mc-platser	0
Totalt 958 objekt		**32 708**

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

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exkl. garagebyggnader. Gällande p-platser så kommer det vara oförändrat för kvm och de kommer inte att ingå i beräkningen för nyckeltal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Andersson	Ordförande	2024-11-21
Stefan Andersson	Ledamot	2024-11-21
Anette Gideonsson	Ledamot	2023-11-20
Hannes Lundström	Ledamot	2023-11-20
Sebastian Lahti	Ledamot	2024-11-21
Peter Köppen	Suppleant	2024-11-21
Sandra Johansson	Suppleant	2023-11-20
Mergim Bytyqi	Suppleant	2024-11-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Gideonsson, Hannes Lundström och Sandra Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Sabina Colic med Marie Andersson som suppleant valda av föreningen, samt Maria Sukhova revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kent Tjäder (sammankallande) och Roland Alkin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-11-15.

- Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
- Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.
- Besiktning av lekplatser har utförts utan anmärkning.
- Entreprenaden för byte av värmesystem pågår och sista etappen,blå gården har påbörjats.
- Slutbesiktning värmesystem röda gården har gjorts.
- Domstolsbeslut klart i Målet 1 tomträttsavgäld Målet 1. Brf Ektorpshöjden vann detta mål.
- Nya tomträttsavgälds kontrakt signerade på 20 år. Målet 1, Målet 3 och Målet 5.
- Budget för byte av avlopp, markplan har tagits fram.
- Sprickor i fasader har besiktigats.
- OVK röda gården har utförts.
- TV avtal med Tele2 har omförhandlats (60 mån).
- Styrelsen har valt att inte gå vidare med laddstolpar.
- En informationsbroschyr har delats ut till samtliga medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 vacumventiler
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
2024/2025	Domstolsbeslut i tomträttsavgäld Målet 1, Brf Ektorpshöjden vann detta mål
2024/2025	Omförhandling av TV avtal med Tele2
2024/2025	Sprickor i fasader har besiktigats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 529 och under året har det tillkommit 37 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 526.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	281	271	230	209	260
Skuldsättning, kr/kvm	3 649	3 492	2 556	2 087	2 174
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 908	3 603	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	3	4
Energikostnad, kr/kvm	236	253	247	203	181
Årsavgifter, kr/kvm	906	872	683	621	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	933	775	694	692
Nettoomsättning, tkr	29 630	28 623	24 226	21 651	21 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 565	6 740	4 610	1 596	4 446
Soliditet, %	28	27	28	30	29

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter i % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV. Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagbyggnader även in i lokalytan.

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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	18 585 384	0	1 142 644	19 728 028
S:a bundet eget kapital, kr	**21 867 821**	**0**	**1 142 644**	**23 010 465**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 967 133	6 739 924	-1 142 643	19 564 414
Årets resultat, kr	6 739 924	-6 739 924	5 564 908	5 564 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**20 707 057**	**0**	**4 422 265**	**25 129 322**
S:a eget kapital, kr	**42 574 878**	**0**	**5 564 909**	**48 139 787**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 312 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 356 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	20 707 058
Årets resultat, kr	5 564 908
Reservation till underhållsfond, kr	-1 312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 356
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**25 129 322**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**25 129 322**

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

Document ID 09222115557558478965 Signerat JA, SA, SL, HL, AG, SC, MS

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-07-01	2023-07-01
	1	2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	29 629 724	28 623 876
Övriga rörelseintäkter	3	752 033	771 726
Summa rörelseintäkter		**30 381 757**	**29 395 602**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-15 336 818	-15 345 500
Övriga externa kostnader	5	-1 669 268	-1 613 851
Underhåll enligt plan	6	-169 356	200 749
Personalkostnader och arvoden	7	-842 238	-766 125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 946 908	-2 499 028
Summa rörelsekostnader		**-20 964 588**	**-20 023 754**
Rörelseresultat		**9 417 169**	**9 371 848**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120 842	259 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 973 103	-2 891 594
Summa finansiella poster		**-3 852 261**	**-2 631 924**
Resultat efter finansiella poster		**5 564 908**	**6 739 924**
Årets resultat		**5 564 908**	**6 739 924**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	5 564 908	6 739 924
Reservering till fond yttre underhåll	-1 312 000	-1 256 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	169 356	-200 749
Överskott	**4 422 264**	**5 283 175**

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	2025-06-30	2024-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	113 446 162	116 393 070
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	48 697 776	25 086 437
Summa materiella anläggningstillgångar		*162 143 938*	*141 479 506*
Summa anläggningstillgångar		**162 143 938**	**141 479 506**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		90 492	14 618
Övriga fordringar		36 991	201 708
Avräkningskonto HSB Östra		2 288 198	4 740 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 290 177	1 312 036
Summa kortfristiga fordringar		*3 705 858*	*6 268 429*
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	5 870 619	10 078 857
Summa kassa och bank		*5 870 619*	*10 078 857*
Summa omsättningstillgångar		**9 576 477**	**16 347 287**
SUMMA TILLGÅNGAR		**171 720 414**	**157 826 793**

Document ID 09222115557558478965 Signerat JA, SA, SL, HL, AG, SC, MS

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 282 437	3 282 437
Fond för yttre underhåll		19 728 028	18 585 384
Summa bundet eget kapital		*23 010 465*	*21 867 821*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 564 414	13 967 133
Årets resultat		5 564 908	6 739 924
Summa fritt eget kapital		*25 129 322*	*20 707 058*
Summa eget kapital		**48 139 786**	**42 574 878**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	68 047 000	81 131 135
Summa långfristiga skulder		**68 047 000**	**81 131 135**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	51 312 206	28 906 075
Leverantörsskulder		916 962	1 605 748
Aktuella skatteskulder		74 961	44 096
Övriga skulder	14	29 753	177 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 199 746	3 387 058
Summa kortfristiga skulder		**55 533 628**	**34 120 780**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**171 720 414**	**157 826 793**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 564 908	6 739 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 946 908	2 499 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	**8 511 816**	**9 238 952**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	110 702	-360 478
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-993 283	-6 028 272
Kassaflöde från löpande verksamhet	**7 629 236**	**2 850 202**
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-23 611 339	-39 049 333
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	9 321 996	29 484 500
Årets kassaflöde	**-6 660 108**	**-6 714 631**
Likvida medel vid årets början	**14 818 924**	**21 533 556**
Likvida medel vid årets slut	**8 158 816**	**14 818 925**

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) 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%

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	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter	25 423 056	23 984 256
Årsavgift bostad el, moms	1 852 062	1 888 353
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	403 218	778 635
Hyror	2 035 732	2 032 412
Hyresbortfall	-90 752	-67 773
TV, ej moms	0	1 485
Övriga intäkter	6 408	6 508
Summa nettoomsättning	**29 629 724**	**28 623 876**

3 Övriga rörelseintäkter	2024/2025	2023/2024
Andrahandsuthyrning	3 780	12 186
Överlåtelseavgift	72 522	31 046
Pantförskrivningsavgift	0	20 710
Ersättning sophantering	50 450	0
Elstöd	0	608 363
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	448 167	0
Ersättning från försäkringsbolag	177 114	99 421
Övriga rörelseintäkter	**752 033**	**771 726**

4 Driftskostnader	2024/2025	2023/2024
Löpande underhåll	2 284 381	1 491 392
Elavgifter	2 005 530	2 378 209
Uppvärmningsavgifter	4 505 317	4 691 227
Vatten och avlopp	1 210 225	910 515
Sophämtning	715 177	788 982
Försäkringar	413 530	406 288
Tomträttsavgäld	919 037	590 926
Kabel-tv	615 496	1 083 850
Fastighetsskötsel	1 931 912	2 265 691
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	723 085	694 634
Övriga kostnader	13 127	43 787
Summa driftskostnader	**15 336 818**	**15 345 500**

5 Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
Revisionsarvoden	38 750	52 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	616 999	589 168
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	3 356	0
Avtal vicevärdsuppdrag	0	541 135
Övriga förvaltningskostnader	61 347	96 774
Konsultarvoden	83 955	37 465
Bankkostnader	0	1 897
Personalkostnader - möten	6 486	27 964
Överlåtelseavgift	34 900	31 046
Pantförskrivningsavgift	11 450	20 710
Juridisk konsult	221 413	178 132
Kontorsmateriel och trycksaker	0	4 862
Förvaltaravtal	557 085	0
Underhållsplan	33 527	32 197
Summa övriga externa kostnader	**1 669 268**	**1 613 851**

6 Underhåll enligt plan	2024/2025	2023/2024
Underhåll enligt plan	169 356	-200 749
Summa underhåll enligt plan	**169 356**	**-200 749**

7 Personalkostnader och arvoden	2024/2025	2023/2024
Arvode styrelse	650 091	609 600
Arvode föreningsvald revisor	5 000	0
Sociala avgifter	187 147	156 525
Summa personalkostnader och arvoden	**842 238**	**766 125**

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	174 295 494	142 015 529
Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
Årets investering taksäkerhet	0	2 458 006
Årets investering värmesystem	0	29 821 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**174 895 494**	**174 895 494**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-58 502 424	-56 003 397
Årets avskrivningar	-2 946 908	-2 499 028
Utgående ackumulerad avskrivning	**-61 449 333**	**-58 502 424**
Utgående redovisat värde	**113 446 162**	**116 393 070**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	336 000 000	293 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 133 000	2 505 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	145 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 829 000	2 829 000
Totalt taxeringsvärde	**485 962 000**	**458 334 000**

Fastighetsbeteckning: Målet 1, 3, 5, 6

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggnin	2025-06-30	2024-06-30
Ingående värde	25 086 437	18 317 069
Pågående ny-, till- och ombyggnad, värmesystem	23 611 339	39 049 333
Omklassificering till byggnad, värmesystem Gula gården	0	-29 821 959
Omklassificering till byggnad, taksäkerhet	0	-2 458 006
Utgående redovisat värde	**48 697 776**	**25 086 437**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	54 002	72 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 236 174	1 239 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 290 177**	**1 312 036**

11 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	4 904	0
Checkkonto HB	5 864 297	10 052 862
Affärskonto HB	1 418	25 995
Summa kassa och bank	**5 870 619**	**10 078 857**

12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	nv datum	2025-06-30	2024-06-30
Stadshypotek AB	0,92	2025-07-30	8 183 750	8 183 750
Stadshypotek AB	0,58	2025-01-30	0	7 559 375
Stadshypotek AB	3,03	2027-01-30	7 559 375	0
Stadshypotek AB	1,04	2026-09-30	9 715 000	9 715 000
Stadshypotek AB	4,91	2024-11-02	0	3 017 202
Stadshypotek AB	3,46	2025-08-05	3 017 202	0
Stadshypotek AB	4,91	2024-11-02	0	10 139 325
Stadshypotek AB	3,46	2025-08-05	10 139 325	0
Stadshypotek AB	4,74	2026-09-30	4 325 964	4 325 964
Stadshypotek AB	3,89	2026-01-30	10 049 925	10 049 925
Stadshypotek AB	0,96	2024-09-01	0	7 562 169
Stadshypotek AB	3,02	2026-09-01	7 562 169	0
Stadshypotek AB	4,57	2026-06-30	19 194 000	19 597 000
Stadshypotek AB	4,74	2026-09-01	14 737 500	14 887 500
Stadshypotek AB	3,98	2027-04-30	1 741 248	1 750 000
Stadshypotek AB	3,98	2027-04-30	13 183 748	13 250 000
Stadshypotek AB	2,74	2026-12-01	9 950 000	0
			119 359 206	**110 037 210**

Nästa års amortering beräknas uppgå till	728 004	628 004
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	50 584 202	28 278 071
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**68 047 000**	**81 131 135**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 912 016
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	115 719 186

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	125 101 800	117 383 800
Summa ställda säkerheter	**125 101 800**	**117 383 800**

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	728 004	628 004
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	50 584 202	28 278 071
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**51 312 206**	**28 906 075**

14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Personalens källskatt	15 824	94 339
Lagstadgade sociala avgifter	13 929	83 464
Summa övriga kortfristiga skulder	**29 753**	**177 803**

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna arvoden	92 445	125 975
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 885	25 195
Upplupna räntekostnader	196 019	247 158
Förutbetalda hyror och avgifter	2 487 936	2 397 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 919	174 751
Beräknat arvode för revision	0	43 750
Upplupen el	0	171 714
Upplupen fjärrvärme	0	188 444
Avtalsplacerade inbetalningar	7 542	12 192
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 199 746**	**3 387 059**

Årsredovisningen har beslutats 18 september 2025
Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jonas Andersson

Stefan Andersson

Anette Gideonsson

Sebastian Lahti

Hannes Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats ……..……

Sabina Colic
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ektorpshöjden, org.nr. 725000-3659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ektorpshöjden för räkenskapsåret 240701–250630.

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 2025 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 240701-250630 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 revisionssed 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 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 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 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 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Sabina Colic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst samarbete med Scrive.

Jonas Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 22:26:26

Stefan Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 16:32:52

Sebastian Lahti
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 08:29:43

Hannes Lundström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-10-03 kl. 11:03:04

Anette Gideonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-09-30 kl. 19:29:57

Sabina Colic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-10-06 kl. 10:21:45

Maria Sukhova
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 14:26:26

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Ektorpshöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sabina Colic
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-09-29 kl. 09:52:49

Maria Sukhova
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 14:26:02