



Årsredovisning

Brf Eksgården

Organisationsnummer: 769630-4596
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Gårdby, Mörbylånga kommun

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Kalmar.

Föreningen har sitt säte i Gårdby, Mörbylånga kommun.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mörbylånga Gårdby 32:2. Föreningen består av 17 bostadsrätter.

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Underhåll sker enligt föreningens upprättade underhållsplan. Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett utbyte av sin bergvärmepump samt installerat ett nytt larmlagringstablå som används för att fördröja och hantera larm, vilket möjliggör verifiering av larmet innan utrymning eller räddningstjänst tillkallas.

Föreningens avgifter

Under räkenskapsåret har årsavgifterna förblivit oförändrade.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med planerad bokföringsmässig förlust p.g.a de årliga avskrivningarna som påverkar resultatet men inte påverkar likviditeten.

Föreningens styrelse och stämmor

Styrelsen består av ordförande Magnus Grimhede och ledamöterna Lovisa Ortvall, Martin Lanzarotti och Hans Härold samt styrelsesuppleant Johanna Andersson Härold.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har tre överlåtelser skett.

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 16 medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 15 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (kr)	874 248	873 254	833 012	813 827
Resultat efter finansiella poster (kr)	-38 292	-13 871	25 234	97 875
Balansomslutning (kr)	17 189 043	16 380 360	16 396 117	16 594 698
Soliditet (%)	64,2	67,6	67,7	66,7
Skuldsättning/m2 (kr)	3 624	3 299	3 346	0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	651	651	621	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	91,2	91,1	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)	4 533	4 126	4 186	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	120	163	203	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	7	6	7	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	109	99	78	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltill- skott	Fond för- yttre under- håll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 599 670	67 500	454 000	-1 026 816	-13 871	11 080 483
Balanseras i ny räkning				-13 872	13 872	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000		0
Årets resultat					-38 293	-38 293
Belopp vid årets utgång	11 599 670	67 500	524 000	-1 110 688	-38 292	11 042 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 110 688
Årets resultat	-38 292
Summa	-1 148 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-1 218 980
Summa	-1 148 980

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	874 248	873 254
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		874 248	873 254
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader		-476 779	-563 387
Övriga externa kostnader		-57 753	-50 399
Personalkostnader	3	-13 142	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-185 172	-182 755
Summa rörelsekostnader		-732 846	-809 683
Rörelseresultat		141 402	63 571
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 345	166 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 039	-244 040
Summa resultat från finansiella poster		-179 694	-77 442
Resultat efter finansiella poster		-38 292	-13 871
Resultat före skatt		-38 292	-13 871
Årets resultat		-38 292	-13 871

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 095 913	15 876 241
Summa materiella anläggningstillgångar		16 095 913	15 876 241
Summa anläggningstillgångar		16 095 913	15 876 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 508	37 297
Övriga fordringar		28	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 956	16 466
Summa kortfristiga fordringar		53 492	53 916
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 039 638	450 203
Summa kassa och bank		1 039 638	450 203
Summa omsättningstillgångar		1 093 130	504 119
SUMMA TILLGÅNGAR		17 189 043	16 380 360

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 599 670	11 599 670
Kapitaltillskott		67 500	67 500
Fond för yttre underhåll		524 000	454 000
Summa bundet eget kapital		12 191 170	12 121 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 110 688	-1 026 816
Årets resultat		-38 292	-13 871
Summa fritt eget kapital		-1 148 980	-1 040 687
Summa eget kapital		11 042 190	11 080 483
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 431 100	4 945 060
Summa långfristiga skulder		5 431 100	4 945 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		113 960	101 960
Leverantörsskulder		445 553	58 323
Aktuella skatteskulder		54 025	51 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 215	143 199
Summa kortfristiga skulder		715 753	354 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	17 189 043	16 380 360

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		141 402	63 570
Erhållen ränta		1 345	1 000
Erlagd ränta		-181 039	-244 040
Avskrivningar		185 172	182 755
Övriga finansiella intäkter (rabatt vid lösen av lån)		0	165 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		146 880	168 883
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		423	5 025
Ökning/minskning av rörelseskulder		348 936	70 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten		496 239	244 787
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-404 844	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-404 844	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		600 000	5 098 000
Amortering av skuld		-101 960	-5 170 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		498 040	-72 764
Årets kassaflöde		589 435	172 023
Likvida medel vid årets början		450 203	278 180
Likvida medel vid årets slut		1 039 638	450 203

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privat bostadsrättsförening (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde, om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaderna:

- Tillämpade avskrivningstider:

Stomme inkl. innerväggar	60 år
VVS	20 år
Fasad	30 år
Fönster	30 år
El	15 år
Inre ytskikt och vitvaror	10 år
Tak	25 år
Övrigt/fastighetsinventarier	15 år

Föreningen tillämpar linjär avskrivning enligt bedömd nyttjandeperiod för respektive komponent. Den samlade årliga avskrivningen motsvarar cirka 3 procent av avskrivningsbart byggnadsunderlag. Avskrivningarna påverkar det redovisade resultatet men medför inte något direkt kassaflödesutflöde. Styrelsen följer därför även föreningens kassaflöde, likviditet, lånesituation och planerade underhållsbehov vid bedömning av avgiftsnivåer och långsiktig finansiering.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag sker en prövning av anläggningstillgångens värde och den skrivs ned om den bedöms ha ett lägre värde än bokfört värde och det kan antas att värdenedgången är bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen återförs den. Nedskrivningen och återföringen redovisas i resultaträkningen.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Upplysning av intäktsslag

	2025-12-31	2024-12-31
Månadsavgifter	698 736	698 544
El	97 512	97 512
Driftavgift	78 000	76 000
Övriga intäkter	0	1 198
Summa	874 248	873 254

Not 3. Personal

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>		
Medelantalet anställda	0	0

Personalkostnader avser styrelsearvode och sociala avgifter. Föreningen har inte haft några anställda.

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 167 432	17 167 432
Inköp	404 844	0
Utgående anskaffningsvärden	17 572 276	17 167 432
Ingående avskrivningar	-1 291 191	-1 108 436
Årets avskrivningar	-185 172	-182 755
Utgående avskrivningar	-1 476 363	-1 291 191
Redovisat värde	16 095 913	15 876 241

Gårdby 32:2 småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde byggnader: 2 385 000

Taxeringsvärde mark: 366 000

Gårdby 32:2 småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde byggnader: 1 322 000

Taxeringsvärde mark: 410 000

Gårdby 32:2 hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde byggnader: 3 037 000

Taxeringsvärde mark: 696 000

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 8 216 000

Bokfört värde mark: 11 216 309

Not 5. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB (publ)	3,19%	2026-06-03	600 000	0
Stadshypotek AB (publ)	3,19%	2026-06-03	4 945 060	5 047 020
Summa skulder till kreditinstitut			5 545 060	5 047 020
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-113 960	-101 960
Långfristig del skulder till kreditinstitut			5 431 100	4 945 060

Under räkenskapsåret har föreningen tagit upp ett nytt lån hos Stadshypotek AB (publ) som är ett Handelsbanksföretag på 600 000 kr.

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 4 975 260

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 900 000	5 900 000
Fastighetsinteckningarna avser Mörbylånga Gårdby 32:2		
Summa ställda säkerheter	5 900 000	5 900 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Magnus Grimheden
Styrelseordförande

Hans Härold

Lovisa Ortvall

Martin Lanzarotti

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Daniel Agendor
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579114422

Dokument

Årsredovisning Brf Eksgården 769630-4596 2025-12-31

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2026-05-26 13:00:28 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)

Färdigställt 2026-05-27 13:24:53 CEST (+0200)

Revisionsberättelse

Bilaga 1

1 sida

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Daniel Agendor (DA)

Initierare

E-revisor.se (E)

FAA Solutions AB

signering@e-revisor.se

+46703876312

Signerare

Magnus Grimheden (MG)

Personnummer [REDACTED]

jessika.magnus.grimheden@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS GRIMHEDEN"

Signerade 2026-05-26 20:16:08 CEST (+0200)

Lovisa Ortvall (LO)

Personnummer [REDACTED]

ortvall@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lovisa Emelie Christina Ortvall"

Signerade 2026-05-27 12:29:15 CEST (+0200)

Hans Härold (HH)

Personnummer [REDACTED]

hans.harold@norrkoping.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS HÄROLD"

Signerade 2026-05-26 16:49:13 CEST (+0200)

Martin Lanzasrotti (ML)

Personnummer [REDACTED]

m@lanzarotti.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Karl Olof Lanzasrotti"

Signerade 2026-05-26 13:10:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579114422

Daniel Agendor (DA)

Personnummer [REDACTED]

daniel@corestonegroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL AGENDOR"

Signerade 2026-05-27 13:24:53 CEST (+0200)

Godkännare

Ej namngiven part (1)

sam@corestonegroup.se

Godkände 2026-05-26 13:02:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eksgården (769630–4596)

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eksgården för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Styrelsen ansvarar också för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Revisionen innefattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar även en prövning av redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt en bedömning av den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed i Sverige.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar, årsredovisningslagen eller bostadsrättslagen.

Jag har inte funnit att någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller 9 kap. 12 § bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- behandlar årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag och plats som framgår av min digitala signatur.

Daniel Agendor
Revisor