

Årsredovisning för

BRF Eldorado

747000-0766

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Eldorado, 747000-0766, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande under begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 19540515. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 19560206 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Myran 5 i Trelleborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Nygatan 66 i Trelleborg

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea 1095 kvadratmeter, Total bostadsarea 997 kvadratmeter.

Fastigheten är taxerad till 12 961 000 (13 038 000)

Smygehamn Bostäder AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3
2 rum och kök	5
3 rum och kök	4
4 rum och kök	3
Bostadsrättslokal	1

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Styrelse

Ordinarieledamöter

Sven Jörgensen har avgått efter årsbokslutets avslut
Viktor Sundström
Per-Olle Andersson
Leif Fors

Revisor

Magnus Bergström

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 14

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 14

0 bostadsrätter har överlåts under året

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	665 865	561 666	488 498	426 360
Resultat efter finansiella poster	-115 934	-105 172	-115 455	-1 570 401
Soliditet, %	31,5	32,8	33,6	0
Årsavgift per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	618	522	454	
Skuldsättning per kvadratmeter	3 171	3 171	3 214	
Sparande per kvadratmeter	39	49	-15	
Räntekänslighet	5	6	7	
Energikostnad per kvadratmeter	179	172	188	
Skuldsättning per kvadratmeter				
upplåten med bostadsrätt	3 171	3 171	3 214	
Årsavgifternas andel i procent				
av totala rörelseintäkter	100%	100%	89%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Reserv fond	Uppskrivn fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	25 600	85 572	884 833	3 813 415	-2 936 295	-105 172	-1 930 007
Disposition					-105 172	105 172	0
enl årsstämmoprotokoll							
Årets resultat						-115 934	-115 934
Vid årets slut	25 600	85 572	884 833	3 813 415	-3 041 467	-115 934	-2 045 941

Upplysning om förlust

Styrelsens bedömning är att årets förlust ej riskerar föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen kommer bland annat succesivt att höja årsavgifterna. Andra åtgärder kan bli aktuella vid behov.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 041 467
årets resultat	-115 934
Totalt	-3 157 401
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-3 157 401
Summa	-3 157 401

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	665 865	561 666
Övriga rörelseintäkter		3 075	873
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		668 940	562 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-391 772	-281 874
Övriga externa kostnader	4	-65 509	-58 893
Personalkostnader	5	-64 105	-62 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 432	-157 432
Summa rörelsekostnader		-678 818	-560 849
Rörelseresultat		-9 878	1 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 075	2 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 131	-109 599
Summa finansiella poster		-106 056	-106 862
Resultat efter finansiella poster		-115 934	-105 172
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-115 934	-105 172
Skatter			
Årets resultat		-115 934	-105 172

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 052 505	5 209 937
Summa materiella anläggningstillgångar		5 052 505	5 209 937
Summa anläggningstillgångar		5 052 505	5 209 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		240	-
Övriga fordringar		12 062	13 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 491	28 287
Summa kortfristiga fordringar		41 793	41 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		146 690	144 527
Summa kassa och bank		146 690	144 527
Summa omsättningstillgångar		188 483	186 218
SUMMA TILLGÅNGAR		5 240 988	5 396 155

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 600	25 600
Fond för yttre underhåll		85 572	85 572
Uppskrivningsfond		3 813 415	3 813 415
Reservfond		884 833	884 833
Summa bundet eget kapital		4 809 420	4 809 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 041 467	-2 936 295
Årets resultat		-115 934	-105 172
Summa fritt eget kapital		-3 157 401	-3 041 467
Summa eget kapital		1 652 019	1 767 953
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 323 000	3 369 000
Summa långfristiga skulder		3 323 000	3 369 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 000	46 000
Leverantörsskulder		44 674	49 176
Övriga skulder	8	75 109	74 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 186	89 617
Summa kortfristiga skulder		265 969	259 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 240 988	5 396 155

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-9 878	1 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 432	157 432
	147 554	159 122
Erhållen ränta	2 075	2 737
Erlagd ränta	-108 131	-109 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 498	52 260
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-102	-2 126
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 767	-22 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 163	27 687
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-46 000	-46 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 000	-46 000
Årets kassaflöde	2 163	-18 313
Likvida medel vid årets början	144 527	162 840
Likvida medel vid årets slut	146 690	144 527

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	37
-Fönster	20
-Balkonger	20
-Värmeanläggning	18
-Tak	16
-Dränering	15

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$$

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	617 049	512 850
Årsavgifter lokal	48 816	48 816
Summa	665 865	561 666

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparationer	132 507	33 547
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27 584	26 080
Försäkringspremier	18 287	17 584
Serviceavtal	6 516	6 516
Vatten	54 121	48 853
Fastighetsel	138 653	136 093
Sophantering och återvinning	14 104	13 201
Summa	391 772	281 874

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	62 781	52 735
Bankkostnader	2 272	1 783
Övriga externa kostnader	456	4 375
Summa	65 509	58 893

Not 5 Personal

Antal anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Antal anställda	1	1
Summa	1	1

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning anställd	36 000	36 000
Ersättning till styrelse	13 353	12 000
Sociala avgifter	14 752	14 650
Summa	64 105	62 650

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 552 119	3 552 119
	<u>3 552 119</u>	<u>3 552 119</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 380 182	-2 222 750
-Årets avskrivning enligt plan	-157 432	-157 432
	<u>-2 537 614</u>	<u>-2 380 182</u>
Mark	224 585	224 585
Uppskrivning mark	3 813 415	3 813 415
Redovisat värde vid årets slut	5 052 505	5 209 937
Taxeringsvärde		
Varav byggnad	10 000 000	9 000 000
Varav mark	2 961 000	4 038 000
Summa	12 961 000	13 038 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 139 000	3 369 000
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen		0
	<u>3 139 000</u>	<u>3 369 000</u>

Räntesater på lån per 251231
Lån 2954561755 (3.369.000) bundet 320325 3,19%

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 567	72 567
	<u>72 567</u>	<u>72 567</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 530 000	3 530 000

Underskrifter

Trelleborg

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-26


Viktor Sundström

2026-05-03 
Per-Olle Andersson

2026-05-04

Leif Fors



2026-05-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26


Magnus Bergström
Lekmanna revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Eldorado

Organisationsnummer 747000-0766

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Eldorado för räkenskapsåret 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Eldorado för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild upplysning

Föreningens finansiella situation är dålig. Föreningens kassa är liten med hänsyn till fastighetens storlek och riskerar ej vara tillräcklig för att samtidigt hantera drifts- och kapitalkostnader tillsammans med planerat underhåll och akuta reparationer.

Skanör

2026-05-27

Magnus Bergström

/av föreningsstämma vald revisor/