

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Prästängen i Eksjö
769635-9095

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prästängen i Eksjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Prästängen i Eksjö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-01-25. Inflyttning skedde 2019-11-29.

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

Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Portalen 2 som uppfördes 2019. Fastigheten består av 16 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Prästängsvägen 20, 22, 24 och 26 i Eksjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
2	2	72
2	3	85
12	4	94

Total bostadsyta uppgår till 1 442 m² och total lokalyta uppgår till 108 m² som avser 6 garageplatser.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder och den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Chistoffer Hjertqvist.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för i förekommande fall el för laddstolpe fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

16 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-03-20:

Lars Persson	Ordförande
Lars Olof Egbäck	Ledamot
Sven-Åke Emilsson	Ledamot
Bengt Grafström	Ledamot
Christina Larsson	Suppleant
Gunilla Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisor

Sandra Hvitman	Auktoriserad revisor
Anna Griman Carlman	Auktoriserad revisor (Suppleant)

Valberedning

Christer Cohen	Sammanställande
Alf B Svensson	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 389	1 411	1 304	1 161
Resultat efter finansiella poster	-312	-364	-277	-215
Soliditet (%)	60,31	60,46	60,91	60,95
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	898	910	832	742
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,34	92,94	92,00	91,82
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 417	10 579	10 643	10 772
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 198	11 371	11 440	11 579
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	3,36	2,25	1,34
Sparande per kvm (kr/kvm)	266	247	316	313
Räntekänslighet (%)	12,47	12,49	13,75	15,61
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	148	139	138	124
Driftkostnad (kr/kvm)	296	261	242	249

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen har räknats om då det har tillkommit en uppgift om lokalyta i form av garage. Detta påverkar beräkningen och skiljer sig där med från tidigare år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en del garantiarbeten utförts, som resultat av gjord besiktning.

En ”följetong” är Vallen. En försöksplantering har gjorts, men har nu avbrutits. En förhoppning är att ändå att komma vidare med åtgärder, som innebär en trevligare upplevelse.

I slutet på året installerades två laddstolpar med fyra laddpunkter för elbilar, med placering på parkeringen mellan våra förråd.

På styrelsens bord har också funnits arbetet med en underhållsplan. En del uppgifter återstår, men planen är färdig för styrelsebeslut i februari 2026.

Andra icke-finansiella upplysningar

Den 25/9 samlades vi i Arken igen! Denna gång till en medlemsträff. På programmet stod information av Eksjö kommuns säkerhetssamordnare, Magnus Thelin. Temat var ”Om krisen kommer”. Därefter följde en redovisning av den medlemsenkät som presenterades vid medlemsträffen hösten 2024. Temat var ”Framtidstankar”. Många synpunkter, tankar och idéer hade framförts.

Vårt trädäck under eken, har under sommaren nyttjats flitigt, inte minst onsdagsfikat har varit uppskattat. Därför har vi utökat antalet bord och stolar. Arbetsdagarna på våren och hösten innehåller både arbete och god gemenskap.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnader och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 880 000	500 000	-1 552 817	-363 786	25 463 397
Disposition av föregående års resultat:		175 000	-538 786	363 786	0
Årets resultat				-312 445	-312 445
Belopp vid årets utgång	26 880 000	675 000	-2 091 603	-312 445	25 150 952

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan. Då en sådan inte finns så görs avsättning till yttre underhåll enligt schablon om 175 000 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 091 603
årets förlust	-312 445
	-2 404 048

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	175 000
i ny räkning överföres	-2 579 048
	-2 404 048

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 389 348	1 410 876
Övriga intäkter	3	8 714	5 868
		1 398 062	1 416 744
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-500 227	-464 734
Administrationskostnader	5	-95 939	-101 023
Löner och ersättningar	6	-300	-259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-689 305	-688 080
		-1 285 771	-1 254 096
Rörelseresultat		112 291	162 648
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 535	25 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 272	-551 840
		-424 737	-526 433
Resultat efter finansiella poster		-312 446	-363 785
Årets resultat		-312 445	-363 786

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 061 524	40 732 328
Inventarier, verktyg och installationer	8	232 158	103 659
		40 293 682	40 835 987
Summa anläggningstillgångar		40 293 682	40 835 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		36 945	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 812	10 800
		48 757	10 814
Kassa och bank		1 356 906	1 270 091
Summa omsättningstillgångar		1 405 663	1 280 905
SUMMA TILLGÅNGAR		41 699 345	42 116 892

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 880 000

26 880 000

Fond för yttre underhåll

675 000

500 000

27 555 000

27 380 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 091 603

-1 552 817

Årets resultat

-312 445

-363 786

-2 404 048

-1 916 603

Summa eget kapital

25 150 952

25 463 397

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 345 000

10 701 000

Summa långfristiga skulder

7 345 000

10 701 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

8 802 000

5 696 000

Leverantörsskulder

194 783

53 145

Aktuella skatteskulder

3 370

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

203 240

203 350

Summa kortfristiga skulder

9 203 393

5 952 495

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 699 345

42 116 892

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-312 445

-363 786

Justeringar för avskrivningar

689 305

688 080

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

376 860

324 294

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-37 943

5 173

Förändring av leverantörsskulder

141 638

27 740

Förändring av kortfristiga skulder

3 260

36 188

Kassaflöde från den löpande verksamheten

483 815

393 395

Investeringsverksamheten

Investeringar i laddstolpar

-147 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-147 000

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-250 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-250 000

-100 000

Årets kassaflöde

86 815

293 395

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 270 091

976 696

Likvida medel vid årets slut

1 356 906

1 270 091

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Då en sådan inte finns så reserverar föreningen ett belopp om 175 000 kr som är schablon.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
Stamkompletteringar/innerväggar	50
Värme, sanitet	40
El	40
Inre ytskikt och vitvaror	20
Ventilation	30
Fasad/fönster	50
Yttertak	50
Inglasning	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt/lokal. 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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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/lokal.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt/lokal. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 294 824	1 312 932
Hyror garage och parkeringsplatser	94 524	97 944
	1 389 348	1 410 876

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och renhållning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	2 746
Pantsättningsavgift	1 176	573
El till laddstolpar	3 284	1 342
Återbäring Länsförsäkringar	2 784	1 207
	8 714	5 868

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	50 710	44 099
Värme	118 159	119 505
Vatten	59 779	51 693
Renhållning	33 933	39 150
Försäkring	25 370	23 705
Förbrukningsmaterial	7 444	12 248
Fastighetsskötsel	103 602	84 711
Serviceavtal	21 400	19 086
Övriga fastighetskostnader	31 174	5 574
Trädgårdskostnader	0	4 666
Städning	3 563	0
OVK	2 938	0
	458 072	404 437
Reparationer och underhåll	38 785	60 297
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 370	0
	500 227	464 734

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	33 720	33 650
Revision	21 375	15 625
Övriga förvaltningskostnader	27 508	32 935
Garantikostnader	0	12 125
Överlåtelseavgifter	2 646	2 746
Pantsättningsavgifter	0	573
Bankkostnader	3 784	3 244
Kreditupplysning	125	125
Förvaltningsavtal extradeb.	6 781	0
	95 939	101 023

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Rese- och övrig kostnadsersättning	300	259
	300	259

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 144 000	44 144 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 144 000	44 144 000
Ingående avskrivningar	-3 411 672	-2 740 868
Årets avskrivningar	-670 804	-670 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 082 476	-3 411 672
Utgående redovisat värde	40 061 524	40 732 328
Taxeringsvärden byggnader	22 040 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	3 092 000	2 995 000
	25 132 000	25 195 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 763	172 763
Inköp	147 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 763	172 763
Ingående avskrivningar	-69 104	-51 828
Årets avskrivningar	-18 501	-17 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 605	-69 104
Utgående redovisat värde	232 158	103 659

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank hypotek	1,58	2026-12-22	5 904 000	5 904 000
Stadshypotek 663573	3,25	2026-01-02	2 798 000	2 798 000
Stadshypotek 931590	3,45	2029-03-30	2 798 000	2 798 000
Stadshypotek 800509	3,13	2027-12-30	4 647 000	4 897 000
			16 147 000	16 397 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 802 000	5 696 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 100 000 kr. (100 000 kr)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	38 958	44 834
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	48 905	38 607
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	115 377	119 909
	203 240	203 350

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Portalen 2	17 304 000	17 304 000
	17 304 000	17 304 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Lars Persson
Ordförande

Bengt Grafström

Lars Olof Egbäck

Sven-Åke Emilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.02.2026 11:16

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad • 25.02.2026 10:05

DOCUMENT ID:

HylUdsE3dbe

ENVELOPE ID:

Hyl_sNndWe-HylUdsE3dbe

DOCUMENT NAME:

172 Prästängen i Eksjö Årsredovisning 2025.pdf

15 pages

SHA-512:

ed605a2058a7c7df5989453fea252d5c67ef70958feba3f
bad2be5f2e7159310522dc5813987c9bfb402a8d9b815
47b128e5538c54677035e556a031bc35947

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed