

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Esplanaden i
Vaggeryd

769640-1921

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Vaggeryd intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 6 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vaggeryd den 6 maj 2026



Erik Hultén

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Esplanaden i
Vaggeryd

769640-1921

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Vaggeryd 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 Esplanaden i Vaggeryd 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 2021-07-09.

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

Föreningen har sitt säte i Vaggeryd.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Björken 6,8 och 9 som uppfördes 2021/2022. Fastigheten består av 9 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Östermovägen 1A-C, Esplanaden 2A-C och Esplanaden 4A-C, Vaggeryd

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
9	5	100

Total bostadsyta uppgår till 900 m².

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

9 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen 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 2025-05-13:

Erik Hultén	Ordförande
Admir Sejdivic	Ledamot
Viktoria Öneby	Ledamot
Dennis Dalros	Suppleant
Annika Gustavsson	Suppelant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Cuong Lien	revisor
------------	---------

Valberedning

Nadja Sjöström	Sammanställande
Mattias Albinsson	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2021/22 (18 mån)
Nettoomsättning	649	607	577	114
Resultat efter finansiella poster	-113	-297	-289	-90
Soliditet (%)	66,03	66,00	66,25	66,24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	665	640	610	127
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,70	93,48	94,00	97,92
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 742	10 807	10 871	11 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 742	10 807	10 871	11 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	4,20	4,00	4,04
Sparande per kvm (kr/kvm)	206	29	48	-13
Räntekänslighet (%)	16,16	16,89	17,83	86,95
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	11	5	39	3
Driftkostnad (kr/kvm)	84	178	119	11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Då medlemmarna flyttade in i oktober 2022 behöver driftskostnaden för 2021/2022 proportioneras för att bli jämförbar med ett helt år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi tagit hand om vår utemiljö på en gemensam kombinerad arbetsdag och gårdsfest 31 maj. Under dagen rensade vi rabatter och fyllde på med täckbark, sopade och snyggade till.

Vårt gemensamma förrådsutrymme är uppdaterat med brandsläckare och brandfilt.

Vi har fortfarande utmaningar i kontakten med byggherren Categi och de fel som uppmärksammades under besiktningen är i vissa fall ännu inte åtgärdade.

En energideklaration är genomförd och finns att tillgå.

För att skapa stabilitet i föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att årligen under 1-2 år höja månadsavgiten med 5% för att när den ekonomiska situationen är mer positiv gå ner till 3% höjning per år. Då räntekostnaderna sjunkit kommer föreningen att kunna skapa det överskott som behövs för att planera för framtida underhåll.

Det 3-åriga lån som löpte ut i december är omförhandlade till en räntesats om 3,28%.

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	19 710 000	45 000	-424 458	-300 950	19 029 592
Disposition av föregående års resultat:		36 000	-336 950	300 950	0
Årets resultat				-113 041	-113 041
Belopp vid årets utgång	19 710 000	81 000	-761 408	-113 041	18 916 551

Avsättning till yttre fond görs årligen enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-761 408
årets förlust	-113 041
	-874 449
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	38 000
i ny räkning överföres	-912 449
	-874 449

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	649 490	606 720
Övriga intäkter	3	3 112	9 250
		652 602	615 970
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-75 697	-160 621
Administrationskostnader	5	-45 450	-46 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 296	-298 296
		-419 444	-505 770
Rörelseresultat		233 158	110 200
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 208	-411 150
		-346 199	-411 150
Resultat efter finansiella poster		-113 041	-300 950
Årets resultat		-113 041	-300 950

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 502 785	28 801 081
		28 502 785	28 801 081
Summa anläggningstillgångar		28 502 785	28 801 081
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 654	1 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 471	4 161
		7 125	6 070
<i>Kassa och bank</i>		138 671	27 192
Summa omsättningstillgångar		145 796	33 262
SUMMA TILLGÅNGAR		28 648 581	28 834 343

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 710 000	19 710 000
Fond för yttre underhåll		81 000	45 000
		19 791 000	19 755 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-761 408	-424 458
Årets resultat		-113 041	-300 950
		-874 449	-725 408
Summa eget kapital		18 916 551	19 029 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 484 050	6 426 074
Summa långfristiga skulder		6 484 050	6 426 074
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 184 048	3 300 000
Leverantörsskulder		1 351	18 156
Övriga skulder		79	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	62 502	60 521
Summa kortfristiga skulder		3 247 980	3 378 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 648 581	28 834 343

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-113 041

-300 950

Justeringar för avskrivningar

298 296

298 296

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

185 255

-2 654

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 055

16 400

Förändring av leverantörsskulder

-16 805

8 906

Förändring av kortfristiga skulder

2 060

-8 543

Kassaflöde från den löpande verksamheten

169 455

14 109

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-57 976

-57 976

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-57 976

-57 976

Årets kassaflöde

111 479

-43 867

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

27 192

71 059

Likvida medel vid årets slut

138 671

27 192

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 stadgar.

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
VA inkl stammar	50
Värme inkl stammar	50
El inkl stammar	40
Tak	40
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	25
Dörrar	25

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.

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. 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	598 428	575 820
Energideklaration	15 300	0
Laddstolpe	2 762	0
Intäkter garage och parkeringsplatser	33 000	30 900
	649 490	606 720

I föreningens årsavgifter ingår väghållning och soptömning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	0	2 866
Pantsättningsavgift	1 176	1 146
Återbäring Länsförsäkringar	1 935	879
Laddstolpe	1	4 359
	3 112	9 250

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	10 294	4 837
Renhållning	15 910	15 410
Försäkring	17 576	16 586
Förbrukningsmaterial	8 515	15 575
Fastighetsskötsel	5 731	9 759
Övriga fastighetskostnader	14 490	63 377
Snöröjning och sandning	3 181	6 577
Yttre underhåll utemiljö	0	28 500
	75 697	160 621
	75 697	160 621

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	39 696	38 112
Övriga förvaltningskostnader	5 754	8 741
	45 450	46 853

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 510 000	29 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 510 000	29 510 000
Ingående avskrivningar	-708 919	-410 623
Årets avskrivningar	-298 296	-298 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 007 215	-708 919
Utgående redovisat värde	28 502 785	28 801 081
Taxeringsvärden byggnader	2 775 000	2 589 000
Taxeringsvärden mark	720 000	513 000
	3 495 000	3 102 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,32	2028-12-01	3 300 000	3 300 000
Handelsbanken	2,93	2026-12-01	3 184 048	3 242 024
Handelsbanken	3,84	2027-12-01	3 184 050	3 184 050
			9 668 098	9 726 074
Kortfristig del av långfristig skuld			3 184 048	3 300 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 57 976 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
2960 Upplupna utgiftsräntor	8 826	7 652
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	53 676	52 869
	62 502	60 521

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 Kv. Björken 6, 8 och 9	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Erik Hultén
Ordförande

Admir Sejdivic

Viktoria Örneby

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

Cuong Lien
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 19:22

SENT BY OWNER:

Ann Lilja · 13.04.2026 14:59

DOCUMENT ID:

r1lxAuv92-e

ENVELOPE ID:

SyxAuW93-g-r1lxAuv92-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Esplanaden i Vaggeryd 2025.pdf
14 pages

SHA-512:

7667fec031c7530067004f2829b5e3fc3bbcae397000e6f
334849118f2bc3c5e6031a98f13b3e22499a0e8a5960d1
0b7006fba868bd21bf9439e6f2e0acdfede

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADMIR SEJDOVIC rimda88@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:05 13.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/21) IP: 83.191.102.236
2. Sara Gertrud Viktoria Önn eby barestorpvastergard@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:45 13.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/21) IP: 217.72.20.92
3. ERIK HULTÉN ordforande.brf.esplanade n.vgd@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:06 14.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/25) IP: 135.225.152.64
4. CUONG LIEN cuongl@me.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:22 23.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/21) IP: 78.67.237.242

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Inför årsstämma 2025 05 13

Jag har granskat årsbokslutet för år 2025 i bostadsrättsföreningen Esplanaden, Vaggeryd.
Org.nr 769640–1921

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att upprätta ett årsbokslut 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 det 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. Det innebär att jag har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.
Jag tillstyrker vidare att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vaggeryd 2026-04-07



Cuong Lien