



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Ejdern i Kinna

Org. nr. 769641-4122

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Ejdern i Kinna 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Marks Kommun.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Söderqvist	ledamot, ordförande
Mathilda Freidlitz	ledamot
Daniel Lövgren	ledamot
Lars Jarnevid	ledamot
Pia Jonasson	ledamot

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak	Revise Sverige AB
--------------	-------------------

Fastigheter och byggnader

Föreningen har under 2023 genom nybyggnation uppfört 1 st punkthus med 13 bostadsrättslägenheter samt 13 parkeringsplatser på fastigheten Ejdern 1 i Marks kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 436 000 kr varav byggnadsvärde 15 400 000 kr och markvärde 2 036 000 kr.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta kvm
3 st	2 rok	175,5
<u>10 st</u>	<u>3 rok</u>	<u>783,8</u>
13 st		959,4

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring från och med 2025-08-01. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga Avtal

Ekonomisk förvaltning	Bsafe Brf Ekonomi AB
Fastighetsförvaltning	HSB Fastighetsförvaltning
Fastighetsförvaltning	Dammråttan
Bredband	Telia
Vatten, avlopp och renhållning	Marks Kommun
Fjärrvärme	Marks Energi
El	Energi2, Vattenfall
Hisservice	GL Hiss Automatic AB, Dekra

Avtalet med HSB är uppsagt under hösten 2025 då man tecknade avtal med Dammråttan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång var 6 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 8 st. Under kalenderåret 2025 har 1 st (fg år 1 st) bostadsrätt upplåtits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Järngrinden Fastighets AB köpte 2024 de osålda bostadsrätterna enligt lämnad garanti. Under året såldes 1 lägenhet så den 31/12 2025 ägde Järngrinden 8 st bostadsrätter.

Föreningens underhåll

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som upprättades 2023. Underhållsplanen sträcker sig fram 30 år. Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar utgå ifrån underhållsplanen. Årets avsättning uppgår till ca 107 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Styrelsen tog över driften av föreningen den 1/1 2024. Innan dess svarade Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB tillsammans med Järngrinden Projektutveckling AB för föreningens intäkter och kostnader.

Samtliga osålda bostadsrätter garanteras av Järngrinden Fastighets AB att de erlägger beslutade avgifter för dessa.

Styrelsen beslutade att från den 1 januari 2025 sänka avgifterna med 25% eftersom räntorna har varit betydligt lägre än vad som fanns med i den ekonomiska planen. Ingen höjning för 2026 är beslutad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	871	1 109	0
Resultat efter finansiella poster	-347	-259	0
Soliditet (%)	70,4	70,7	17,3
Driftsnetto	473	710	0
Årsavgift (kr/kvm)	799	1 065	0
Årsavgift Inkl. IMD (kr/kvm)	888	1 140	0
Lån (kr/kvm)	11 700	11 834	11 834
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	39 862	40 327	40 793
Sparande (kr/kvm)	104	196	0
Räntekänslighet i %	13	10	0
Räntekänslighet totala intäkter (%)	12,9	10,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	161	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	99,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

År 2023 har redovisningen endast förts över balansräkningen, då föreningens byggnad uppförts genom nybyggnation, och beräkning av flertalet nyckeltal kan därför ej göras.

Kommentar till Flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, då kassaflödet från den löpande verksamheten samt före amortering av lån är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 985 000	3 750 000		239 200	-258 789	27 715 411
Disposition av föregående års resultat:			102 196	-360 985	258 789	0
Årets resultat					-346 729	-346 729
Belopp vid årets utgång	23 985 000	3 750 000	102 196	-121 785	-346 729	27 368 682

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-121 785
årets förlust	-346 729
	-468 514

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	102 656
i ny räkning överföres	-571 170
	-468 514

I årets resultat ingår avskrivningar med 446 399 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 99 670 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 204 852 kr.

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

Resultaträkning

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	870 684	1 109 059
Övriga intäkter	3	3 200	0
		873 884	1 109 059
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-315 297	-324 591
Övriga kostnader	5	-85 510	-74 967
Personalkostnader	6	-7 384	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-446 399	-446 397
		-854 590	-845 955
Rörelseresultat		19 294	263 104
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-366 036	-521 893
		-366 023	-521 893
Resultat efter finansiella poster		-346 729	-258 789
Resultat före skatt		-346 729	-258 789
Årets resultat		-346 729	-258 789

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 9	38 243 579 38 243 579	38 689 978 38 689 978
Summa anläggningstillgångar		38 243 579	38 689 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		149 991	0
Övriga fordringar		8 002	470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 995	27 327
		193 988	27 797
<i>Kassa och bank</i>		413 619	492 013
Summa omsättningstillgångar		607 607	519 810
SUMMA TILLGÅNGAR		38 851 186	39 209 788

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 735 000	27 735 000
Fond för yttre underhåll		102 196	0
		27 837 196	27 735 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-121 785	239 200
Årets resultat		-346 729	-258 789
		-468 514	-19 589
Summa eget kapital		27 368 682	27 715 411
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 225 268	11 353 060
Leverantörsskulder		18 206	36 099
Aktuella skatteskulder		0	16 568
Övriga skulder		2 130	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 899	88 649
Summa kortfristiga skulder		11 482 503	11 494 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 851 186	39 209 788

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-346 729	-258 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		446 399	446 397
Betald skatt		-17 078	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 592	187 608
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-149 991	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 690	244 570
Förändring av leverantörsskulder		-17 893	-5 391
Förändring av kortfristiga skulder		150 380	-21 289 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 398	-20 862 676
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	21 110 000
Amortering av lån		-127 792	-127 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-127 792	20 982 208
Årets kassaflöde		-78 394	119 532
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		492 013	372 481
Likvida medel vid årets slut		413 619	492 013

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Stomme & grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrigt	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83 %, 60 år = 1,67 %, 40 år = 2,5 %, 30 år = 3,33 %, 25 år = 4 %

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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen från 2025-01-01 upplåter mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen har köpt samtliga aktier i Ejdern 1 AB, som ägde fastigheten Mark Ejdern 1 i Marks kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 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.

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	766 675	1 022 233
Hyror garage och parkeringsplatser	15 750	13 500
Intäkter förbrukning (el, kallvatten, varmvatten)	38 485	20 640
Fast avgift vatten	16 926	21 043
Internet/Kabeltv	29 640	29 640
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	3 208	2 003
	870 684	1 109 059

I årsavgiften ingår uppvärmning, avfallshantering samt föreningens kostnader och amorteringar.

El och vatten ingår ej i avgiften. Kostnad för faktiskt förbrukning debiteras ut till medlemmarna från föreningen.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	3 200	0
	3 200	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	59 735	64 480
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 641	31 555
Löpande underhåll	9 244	8 205
Hisskostnader	8 919	2 625
El	51 540	44 358
Fjärrvärme	73 564	78 302
Vatten och avlopp	23 140	31 489
Renhållning	8 745	7 238
Fastighetsförsäkring	19 887	19 230
TV/Bredband	29 940	29 966
Övriga fastighetskostnader	12 230	7 143
Besiktningsskostnader	9 712	0
	315 297	324 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	22 500	10 500
Redovisningstjänster enligt avtal	31 171	30 000
Redovisningstjänster utöver avtal	6 360	19 536
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	2 059	3 155
Övriga externa kostnader	7 032	11 776
Förbrukningsinventarie	16 388	0
	85 510	74 967

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Timersättning	7 384	0
	7 384	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 384	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	39 136 375	39 136 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 136 375	39 136 375
Ingående avskrivningar	-446 397	0
Årets avskrivningar	-446 399	-446 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-892 796	-446 397
Utgående redovisat värde	38 243 579	38 689 978
Taxeringsvärden byggnader	15 400 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	2 036 000	1 797 000
	17 436 000	16 797 000
Bokfört värde byggnader	32 461 911	32 908 310
Bokfört värde mark	5 781 668	5 781 668
	38 243 579	38 689 978

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	366 023	521 893
	366 023	521 893

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning; Mark Ejdern 1	11 512 800	11 512 800
	11 512 800	11 512 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats % 251231	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 099-0	2,91	2026-09-30	5 468 868	5 596 660
Swedbank 102-2	2,91	2026-09-30	5 756 400	5 756 400
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-11 225 268	-11 353 060
			0	0
Kortfristig del av långfristig skuld			11 225 268	11 353 060

* Lån som villkorsändras under nästa verksamhetsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som under nästa verksamhetsår är 127 792 kr.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 3 mars 2026

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Söderqvist
Ordförande

Daniel Lövgren

Mathilda Freidlitz

Lars Jarnevid

Pia Jonasson

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

Arthur Kozak
Revisor

Revise Sverige AB

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-03 14:50:14 UTC+00:00

BENGT JOHAN SÖDERQVIST



SE BankID - 2d9afdad-6b3d-4128-9010-4860650d1b49

2026-03-03 15:05:21 UTC+00:00

Pia Inga-Lill Jonasson



SE BankID - 030349a7-0f85-49ed-9a03-98f077da407b

2026-03-04 10:43:24 UTC+00:00

ANNA MATHILDA FREIDLITZ



SE BankID - 84b3d49c-d3b4-4533-beb9-d900e57c8c95

2026-03-04 15:34:27 UTC+00:00

Daniel Mattias Lövgren



SE BankID - ed821dd6-81e1-42aa-8033-e0cc6c8a1d16

2026-03-06 07:01:03 UTC+00:00

LARS WILHELM JARNEVID



SE BankID - ec8efac7-e3bd-4f80-98f5-9f8ecf881746

2026-03-06 10:51:45 UTC+00:00

Artur Kozak



SE BankID - 9acc39c0-6d1e-4e07-ad16-d990eb04225e