



Årsredovisning

Brf Eksgården

Organisationsnummer: 769630-4596
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

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: Vara

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 Vara.

Föreningens lägenheter och lokaler

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

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Underhåll sker enligt föreningens upprättade underhållsplan.

Föreningens avgifter

Under räkenskapsåret har en avgiftshöjning med 10 % tillämpats f.r.o.m augusti månad.

Föreningens styrelse och stämmor

Styrelsen består av ordförande Olle Roback och ledamöterna Lovisa Ortvall, Martin Lanzarotti och Magnus Grimheden samt styrelsesuppleant Christer Sturesson.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har två överlåtelser skett.

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 17 medlemmar.

Under året har två medlemmar lämnat och en medlem tillkommit.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 16 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (kr)	833 012	813 827	785 409	787 369
Resultat efter finansiella poster (kr)	25 234	97 875	-5 084	-104 882
Balansomslutning (kr)	16 396 117	16 594 698	16 614 400	16 754 246
Soliditet (%)	67,7	66,7	66,0	65,5
Skuldsättning/m2 (kr)	3 346	0	0	0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	621	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	0	0	0
Skuldsättning/m2 upplåten med bostadsrätt (kr)	4 186	0	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	203	0	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter) (%)	7	0	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	78	0	0	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	314 000	-1 009 924	97 875	11 069 121
Balanseras i ny räkning				97 875	-97 875	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000		0
Årets resultat					25 234	25 234
Belopp vid årets utgång	11 599 670	67 500	384 000	-982 049	25 234	11 094 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-982 049
Årets resultat	25 234
Summa	-956 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-1 026 815
Summa	-956 815

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	833 012	813 827
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		833 012	813 827
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader		-337 256	-283 291
Övriga externa kostnader		-53 484	-98 402
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 755	-182 755
Summa rörelsekostnader		-573 495	-564 448
Rörelseresultat		259 517	249 379
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		996	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 279	-151 504
Summa resultat från finansiella poster		-234 283	-151 504
Resultat efter finansiella poster		25 234	97 875
Resultat före skatt		25 234	97 875
Årets resultat		25 234	97 875

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	16 058 996	16 241 751
Summa materiella anläggningstillgångar		16 058 996	16 241 751
Summa anläggningstillgångar		16 058 996	16 241 751
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Förskott till leverantörer		0	150 000
Summa varulager m.m.		0	150 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 277	37 251
Övriga fordringar		520	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 143	7 612
Summa kortfristiga fordringar		58 940	44 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		278 181	158 049
Summa kassa och bank		278 181	158 049
Summa omsättningstillgångar		337 121	352 947
SUMMA TILLGÅNGAR		16 396 117	16 594 698

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinformation		11 599 670	11 599 670
Kapitaltillskott		67 500	67 500
Fond för yttre underhåll		384 000	314 000
Summa bundet eget kapital		12 051 170	11 981 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-982 049	-1 009 924
Årets resultat		25 234	97 875
Summa fritt eget kapital		-956 815	-912 049
Summa eget kapital		11 094 355	11 069 121
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	4 987 304	5 119 784
Summa långfristiga skulder		4 987 304	5 119 784
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		132 480	134 016
Leverantörsskulder		17 095	0
Aktuella skatteskulder		49 032	31 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 851	240 313
Summa kortfristiga skulder		314 458	405 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5	16 396 117	16 594 698

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		259 517	249 379
Erhållen ränta		996	300
Erlagd ränta		-235 279	-151 804
Avskrivningar		182 755	182 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		207 989	280 630
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-14 042	-14 962
Ökning/minskning av förskott till leverantörer		150 000	-150 000
Ökning/minskning av rörelseskulder		-89 800	18 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		254 147	133 690
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-134 016	-135 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-134 016	-135 600
Årets kassaflöde		120 131	-1 910
Likvida medel vid årets början		158 049	159 959
Likvida medel vid årets slut		278 180	158 049

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 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 immateriella anläggningstillgångar

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

- Redovisningsprinciper för avskrivningar immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

3% avskrivning av bokfört värde på byggnader. Detta enligt Skatteverkets rekommendationer för skattemässigt avdragsgill avskrivning beskrivet i RSV S 1996:6.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

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

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

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

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, uttrangeras 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 identifierat och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaderna framöver:

- Tillämpade avskrivningstider:

Stomme ink. 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

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen tar alltså inte ut någon ökad månadsavgift pga det negativa resultatet. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan påföljd. Viktigt att beakta är dock att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Not 2. Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	661 500	635 040
El	97 512	97 512
Driftavgift	74 000	72 000
Övriga intäkter	0	9 275
Summa	833 012	813 827

Not 3. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 167 432	17 167 432
Utgående anskaffningsvärden	17 167 432	17 167 432
Ingående avskrivningar	-925 681	-742 926
Årets avskrivningar	-182 755	-182 755
Utgående avskrivningar	-1 108 436	-925 681
Redovisat värde	16 058 996	16 241 751

Gårdby 32:2 småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde byggnader: 1 955 000

Taxeringsvärde mark: 320 000

Gårdby 32:2 småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde byggnader: 1 065 000

Taxeringsvärde mark: 360 000

Gårdby 32:2 hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde byggnader: 3 074 000

Taxeringsvärde mark: 642 000

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 7 416 000

Bokfört värde mark: 11 216 309

Not 4. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2023-12-31	2022-12-31
Sparbanken Skaraborg	5,92%	2024-07-15	3 463 800	3 546 600
Företagshotell i Sverige AB	3,25%	2024-07-01	1 655 984	1 707 200
Summa skulder till kreditinstitut			5 119 784	5 253 800
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-132 480	-134 016
Långfristig del skulder till kreditinstitut			4 987 304	5 119 784

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 4 457 384

Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<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

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Olle Roback
Styrelseordförande

Magnus Grimheden

Lovisa Ortvall

Martin Lanzarotti

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

Daniel Agendor
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517740451

Dokument

Årsredovisning Brf Eksgården 769630-4596 2023-12-31
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-05-17 11:59:21 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)
Färdigställt 2024-05-22 10:14:51 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

Olle Roback (OR)
Personnummer [REDACTED]
olle.eriksson62@hotmail.com

Magnus Grimheden (MG)
Personnummer [REDACTED]
stensimpa12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle Gunder Roback"
Signerade 2024-05-19 17:12:45 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS GRIMHEDEN"
Signerade 2024-05-22 10:05:15 CEST (+0200)

Lovisa Ortvall (LO)
Personnummer [REDACTED]
Ortvall@hotmail.se

Martin Lanzarotti (ML)
Personnummer [REDACTED]
m@lazarotti.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lovisa Emelie Christina Ortvall"
Signerade 2024-05-18 09:12:20 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Karl Olof Lanzarotti"
Signerade 2024-05-17 20:40:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517740451

Daniel Agendor (DA)

Personnummer [REDACTED]

daniel@corestonegroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL AGENDOR"

Signerade 2024-05-22 10:14:51 CEST (+0200)

Godkännare

Ej namngiven part (1)

daniel@corestonegroup.se

Godkände 2024-05-17 12:05:08 CEST (+0200)

Ej namngiven part (2)

sam@corestonegroup.se

Godkände 2024-05-17 19:23:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Eksgården* för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och den övriga förvaltningen baserat på min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Min revision innefattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser därmed att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker således att föreningsstämman behandlar årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag och plats som framgår av min digitala signatur.

Daniel Agendor

Revisor