



Årsredovisning

Brf Eksgården

Organisationsnummer: 769630-4596
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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 Gårdby, Mörbylånga kommun.

Föreningens lägenheter och lokaler

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

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Underhåll sker enligt föreningens upprättade underhållsplan. Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en omfattande ommålning av fastighetens fasader i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen. Arbetet slutfördes under tredje kvartalet 2024 och den totala kostnaden uppgick till 197 500 kr, vilket har belastat årets resultat som löpande underhåll.

Föreningens avgifter

Under räkenskapsåret har årsavgifterna förblivit oförändrade.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med planerad bokföringsmässig förlust p.g.a de årliga avskrivningarna som påverkar resultatet men inte påverkar likviditeten.

Föreningens styrelse och stämmor

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

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser skett.

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 16 medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 16 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (kr)	873 254	833 012	813 827	785 409
Resultat efter finansiella poster (kr)	-13 871	25 234	97 875	-5 084
Balansomslutning (kr)	16 380 360	16 396 117	16 594 698	16 614 400
Soliditet (%)	67,6	67,7	66,7	66,0
Skuldsättning/m2 (kr)	3 299	3 346	0	0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	651	621	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,1	0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)	4 126	4 186	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	163	203	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	6	7	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	99	78	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	384 000	-982 049	25 234	11 094 355
Balanseras i ny räkning				25 234	-25 234	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000		0
Årets resultat					-13 871	-13 871
Belopp vid årets utgång	11 599 670	67 500	454 000	-1 026 816	-13 871	11 080 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 026 816
Årets resultat	-13 871
Summa	-1 040 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-1 110 687
Summa	-1 040 687

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	873 254	833 012
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		873 254	833 012
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader		-563 387	-337 256
Övriga externa kostnader		-50 399	-53 484
Personalkostnader	3	-13 142	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 755	-182 755
Summa rörelsekostnader		-809 683	-573 495
Rörelseresultat		63 571	259 517
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166 598	996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 040	-235 279
Summa resultat från finansiella poster		-77 442	-234 283
Resultat efter finansiella poster		-13 871	25 234
Resultat före skatt		-13 871	25 234
Årets resultat		-13 871	25 234



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 876 241	16 058 996
Summa materiella anläggningstillgångar		15 876 241	16 058 996
Summa anläggningstillgångar		15 876 241	16 058 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 297	42 277
Övriga fordringar		153	520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 466	16 143
Summa kortfristiga fordringar		53 916	58 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		450 203	278 181
Summa kassa och bank		450 203	278 181
Summa omsättningstillgångar		504 119	337 121
SUMMA TILLGÅNGAR		16 380 360	16 396 117



Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 599 670	11 599 670
Kapitaltillskott		67 500	67 500
Fond för yttre underhåll		454 000	384 000
Summa bundet eget kapital		12 121 170	12 051 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 026 816	-982 049
Årets resultat		-13 871	25 234
Summa fritt eget kapital		-1 040 687	-956 815
Summa eget kapital		11 080 483	11 094 355
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 945 060	4 987 304
Summa långfristiga skulder		4 945 060	4 987 304
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		101 960	132 480
Leverantörsskulder		58 323	17 095
Aktuella skatteskulder		51 335	49 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 199	115 851
Summa kortfristiga skulder		354 817	314 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	16 380 360	16 396 117

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		63 570	259 517
Erhållen ränta		1 000	996
Erlagd ränta		-244 040	-235 279
Avskrivningar		182 755	182 755
Övriga finansiella intäkter (rabatt vid lösen av lån)		165 598	-0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		168 883	207 989
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		5 025	-14 042
Ökning/minskning av förskott till leverantörer		0	150 000
Ökning/minskning av rörelseskulder		70 879	-89 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		244 787	254 147
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 098 000	0
Amortering av skuld		-5 170 764	-134 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 764	-134 016
Årets kassaflöde		172 023	120 131
Likvida medel vid årets början		278 180	158 049
Likvida medel vid årets slut		450 203	278 180

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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, utrangeras 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 overksam 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

Upplysning av intäktsslag

	2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter	698 544	661 500
El	97 512	97 512
Driftavgift	76 000	74 000
Övriga intäkter	1 198	0
Summa	873 254	833 012

Not 3. Personal

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>		
Medelantalet anställda	0	0

Styrelsearvoden som avser styrelsens ersättning under räkenskapsår 2024 uppgår till 10 000 kr varav sociala avgifter tillkommer på 3142 kr.

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 167 432	17 167 432
Utgående anskaffningsvärden	17 167 432	17 167 432
Ingående avskrivningar	-1 108 436	-925 681
Årets avskrivningar	-182 755	-182 755
Utgående avskrivningar	-1 291 191	-1 108 436
Redovisat värde	15 876 241	16 058 996

Gårdby 32:2 småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde byggnader: 2 385 000
Taxeringsvärde mark: 366 000

Gårdby 32:2 småhusenhet, bebyggd

Taxeringsvärde byggnader: 1 322 000
Taxeringsvärde mark: 410 000

Gårdby 32:2 hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde byggnader: 3 074 000
Taxeringsvärde mark: 642 000

Totalt taxeringsvärde byggnader och mark: 8 199 000

Bokfört värde mark: 11 216 309

Not 5. Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skaraborg	0	0	0	3 463 800
Företagshotell i Sverige AB	0	0	0	1 655 984
Stadshypotek AB (publ)	3,59%	2025-06-03	5 047 020	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 047 020	5 119 784
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-101 960	-132 480
Långfristig del skulder till kreditinstitut			4 945 060	4 987 304

Under räkenskapsåret har föreningen löst lånet man hade hos både Sparbanken Skaraborg & Företagshotell i Sverige AB för att sedan ta upp ett nytt lån hos Stadshypotek AB (publ) som är ett Handelsbanksföretag.

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 4 537 220

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<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

Mats Högberg

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

Daniel Agendor
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546971759

Dokument

Årsredovisning Brf Eksgården 769630-4596 2024-12-31

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-05-16 12:57:20 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)

Färdigställt 2025-05-20 15:13:02 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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle Gunder Roback"

Signerade 2025-05-16 22:09:12 CEST (+0200)

Magnus Grimheden (MG)

Personnummer [REDACTED]

stensimpa12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS GRIMHEDEN"

Signerade 2025-05-19 18:30:04 CEST (+0200)

Lovisa Ortvall (LO)

Personnummer [REDACTED]

ortvall@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lovisa Emelie Christina Ortvall"

Signerade 2025-05-19 18:07:51 CEST (+0200)

Mats Högberg (MH)

Personnummer [REDACTED]

fotograf@matshogberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS SÖREN HÖGBERG"

Signerade 2025-05-20 15:06:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546971759

Daniel Agendor (DA)

Personnummer [REDACTED]

daniel@corestonegroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL AGENDOR"

Signerade 2025-05-20 15:13:02 CEST (+0200)

Godkännare

Ej namngiven part (1)

sam@corestonegroup.se

Godkände 2025-05-16 12:58:04 CEST (+0200)

Ej namngiven part (2)

daniel@corestonegroup.se

Godkände 2025-05-16 21:29:19 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)

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eksgården för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Styrelsen ansvarar också för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och styrelsens förvaltning på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Revisionen innefattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar även en prövning av redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt en bedömning av den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed i Sverige.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar, årsredovisningslagen eller bostadsrättslagen.

Jag har inte funnit att någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller 9 kap. 12 § bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- behandlar årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag och plats som framgår av min digitala signatur.

Daniel Agendor
Revisor