

ÅRSREDOVISNING

1/1 – 31/12 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKLANDAGATAN 23-25



Bostadsrättsföreningen Ekländagatan 23-25 är en privat bostadsrättsförening som bildades 1935. Föreningen har 42 lägenheter med en sammanlagd yta på 1976 m². Dessutom uthyres 5 lokaler på totalt 190 m². Fastigheten uppfördes 1934 och är bedömd att vara av riksintresse som exempel på tidig funktionalism.

Innehåll:

- Styrelseberättelse
- Resultat- och balansräkning
- Förklaringar
- Revisionsberättelser

Fastighetsbeteckning: Johanneberg 15:18
Adress: Ekländagatan 23
Postadress: 412 82 Göteborg

Organisationsnummer: 757200-4716
Bankgiro: 576-1218

Årsredovisning för
BRF. Eklandagatan 23-25

757200-4716

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	12

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF. Eklandagatan 23-25, 757200-4716, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. föreningens 90:e verksamhetsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	2 170 816	2 181 362	2 016 263	1 834 916	1 729 618
Resultat efter finansiella	-215 792	-229 621	-196 448	-245 232	-94 566
Energikostnad per kvm	183	180	182	183	184
Balansomslutning	64 862 574	65 047 487	65 309 553	65 814 660	66 098 503
Årsavgift per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	905	887	840	782	778
Skuldsättning per kvm	2 725	2 755	2 785	2 816	2 846
Soliditet %	90,2	90,3	90,3	90,2	90,1
Sparande per kvm	188	185	139	202	229
Räntekänslighet	3,3	2,8	3,2	3,5	3,6

År 2022-2025 års siffror är räknade enligt regelverket K3 övriga nyckeltal är tagna från tidigare årsredovisningar enligt regelverket K2 alternativt nyuträknade.

Förväntad framtida utveckling

Fastigheten underhålls löpande och har en underhållsplan som styrelsen arbetar efter. Under de kommande 5 åren finns planer att göra större reparationer av dränering jämte fasad och balkonger. Dessa åtgärder är planerade till år 2030 och 2031.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsrättsföreningen har en god ekonomi och en låg belåning. Dock är omvärlden sådan att ekonomin är svår att fastställa med osäkerheter kring uppvärmningskostnader och övriga driftskostnader.

Huset är också gammalt och styrelsen försöker löpande se över fastighetens skick men här finns en osäkerhet i när i tiden underhåll behöver ske.

Allmänt om verksamheten

BRF Eklandagatan 23-25 är en äkta bostadsrättsförening och har sen år 2022 valt att redovisa enligt K3 regelverk. I övrigt hänvisas till not 1.

Ekonomin är fortsatt stark, och föreningen håller budget.

Yttre reparationsfond byggs vidare enligt stadgarna.

Totalt antal kvm 2164 varav lägenheter 1976 kvm.

Under året har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

Föreningen har haft vår och höststädning i fastigheten och på tomten.

Föreningen består av 42 lägenheter och 5 lokaler. Under året har 8 lägenheter bytt ägare.

Ekonomiska förvaltningen sköts av Marika Wennermark. Fastighetsskötseln och trappstädningen har under året sköts av extern entreprenad.

Styrelsen består av följande personer:

Ordförande Maria Ek

Sekreterare Alicia Bertilsson

Kassör Per Alexandersson

Ledamot Pia Båregård

Ledamot Jesus Hinar

Ledamot Moeid Bahrami

Suppleanter Alba Grönberg

Eget kapital

	Inbetalda insatser jämfte grundfond	Uppskrivnings- fond	Bunden fond yttre underhåll
Bundet eget kapital			
Ingående balans		57 970 890	1 140 298
Inbetalda insatser grundfond	53 230 202 600		
Ingående balans	255 830	57 970 890	1 140 298
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Minskning av uppskrivningsfond		-218 136	
Justering			190 510
Summa		-218 136	190 510
Fondavsättning			195 255
Vid årets utgång	255 830	57 752 754	1 526 063
<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>			
Ansamlad förlust			
Ingående balans			-636 573
Ingående balans			-636 573
<i>Årets resultat</i>			-215 792
Fondavsättning			-195 255
Uppskrivningsfond			218 136
Justering			-190 510
Summa			-383 421
Vid årets utgång			-1 019 994

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 019 994, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Anspråktagande av yttre underhållsfond	-
Avsätts till yttre underhållsfond	-195 255
Balanseras i ny räkning	-824 739
Summa	-1 019 994

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 P
 CMB
 J. K.
 AB
 CMB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	3	2 170 816	2 181 362
		<u>2 170 816</u>	<u>2 181 362</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 448 330	-1 387 000
Personalkostnader	5	-120 489	-116 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-623 441	-630 879
Rörelseresultat		<u>-21 444</u>	<u>46 498</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 882	7 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-202 230	-283 134
Resultat efter finansiella poster		<u>-215 792</u>	<u>-229 621</u>
		<u>-215 792</u>	<u>-229 621</u>
Årets resultat		<u>-215 792</u>	<u>-229 621</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'P', 'TK', 'MS', 'AB', and 'JB'.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	63 482 891	64 057 037
Inventarier, verktyg och installationer	8	60 756	110 051
		<u>63 543 647</u>	<u>64 167 088</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		400	400
		<u>400</u>	<u>400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 544 047</u>	<u>64 167 488</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	2 642
Övriga fordringar		4 411	4 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 386	16 067
		<u>81 797</u>	<u>22 827</u>
Kassa och bank		<u>1 236 730</u>	<u>857 172</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 318 527</u>	<u>879 999</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 862 574</u>	<u>65 047 487</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "J", "MS", "AB", and "B".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 526 063	1 140 298
Inbetalda insatser		255 830	255 830
Uppskrivningsfond		57 752 754	57 970 890
		<u>59 534 647</u>	<u>59 367 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-804 202	-406 952
Årets resultat		-215 792	-229 621
		<u>-1 019 994</u>	<u>-636 573</u>
Summa eget kapital		<u>58 514 653</u>	<u>58 730 445</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 830 000	5 896 000
		<u>5 830 000</u>	<u>5 896 000</u>
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		66 000	66 000
Leverantörsskulder		97 781	3 631
Skatteskulder		7 359	7 602
Övriga kortfristiga skulder		60 190	59 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 591	283 928
		<u>517 921</u>	<u>421 042</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 862 574</u>	<u>65 047 487</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "PB".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2022</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-215 792	-229 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		623 441	630 879
		<u>407 649</u>	<u>401 258</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		407 649	401 258
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-58 970	12 676
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		96 879	33 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 558	447 489
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar			-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-66 000	-66 000
Årets kassaflöde		379 558	381 489
Likvida medel vid årets början		<u>857 172</u>	<u>475 683</u>
Likvida medel vid årets slut		1 236 730	857 172

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Erhållen ränta	7 881	7 015
Erlagd ränta	-202 230	-283 134

Not Likvida medel

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel		-
Banktillgodohavande	1 236 730	857 172
	<u>1 236 730</u>	<u>857 172</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Avskrivningar ingår inte i kassaflödesanalysen med 623 441 kr.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Företaget följer Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har utifrån tidigare reparationer fördelat uppskrivet anskaffningsvärde på Grundstomme, Tak och fasad, Fönster och dörrar, Stammar samt EI och elektronik.

Uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om för tidigare år då övergång till K3 skedde 2022.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde plus uppskrivning av fastighet år 2022 enligt nedan, minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Uppskrivning skedde med 16 751 298 kr på byggnad och 41 874 000 på mark. Avskrivning sker på uppskrivna byggnadsvärdet under 77år från år 2022 med 218 136 kr per år.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

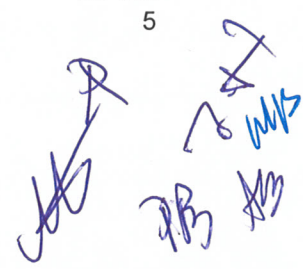
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgång betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5



Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stammar 50 år
- Uppskrivna värdet avskrivs på 77 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 45 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 30 år
- Fönster och dörrar 60 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 5 år

Borttagande från balansräkningen

En materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Detta redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. h de En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm redovisas i takt med intjänandet. Föreningen har inga pensionåtagande utöver sociala avgifter. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och betalar därför enbart fastighetsavgift för lägenheterna och fastighetsskatt för lokalerna.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.



Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Föreningen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	1 789 622	1 752 996
Hysesintäkter lokaler	292 068	283 999
Internet	44 055	87 780
Övrigt	45 071	56 587
Summa	2 170 816	2 181 362

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Account i Mölndal AB</i>		
Revisionsuppdrag	13 750	12 500

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	91 685	89 017
Sociala kostnader (Inga pensionskostnader)	28 804	27 968

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-202 230	-283 134
Summa	-202 230	-283 134

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.A., J.M.S., J.B., and A.B.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 718 129	70 718 129
Vid årets slut	70 718 129	70 718 129
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 661 092	-6 086 946
-Årets avskrivning	-574 146	-574 146
Vid årets slut	-7 235 238	-6 661 092
Redovisat värde vid årets slut	63 482 891	64 057 037
Varav mark	41 874 000	41 874 000
Taxeringsvärde byggnad	28 228 000	24 211 000
Taxeringsvärde mark	29 736 000	40 874 000
Summa taxeringsvärde	57 964 000	65 085 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	477 805	477 805
	477 805	477 805
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-367 754	-311 021
-Årets avskrivningar	-49 295	-56 733
	-417 049	-367 754
Redovisat värde vid årets slut	60 756	110 051

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 2,61% till 261128	700 000	780 000
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 2,65% till 261228	3 130 000	3 162 000
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 2,86% till 271228	2 000 000	2 000 000
Angiven ränta från 251230		
Summa	5 830 000	5 896 000
Varav skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 500 000	5 566 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 076 750	9 076 750
	9 076 750	9 076 750

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'R', 'MS', 'AB', and '70'.

Not 10 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:, fastighetsskuld	66 000	66 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelseresultat / Nettoomsättning inkl hyror

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Energikostnad per kvadratmeter

Faktisk uppvärmning och elkostnad genom fastighetens kvm

Årsavgifter per kvm

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning

Skuld per totala kvm

Soliditet:

(Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Sparande

Årets resultat + avskrivningar per totala kvm

Räntekänslighet

Skuld genom årsavgifter

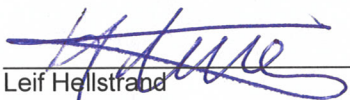
Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'LH', 'PB', 'J.H.', 'LH', and 'PB'.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes
Göteborg 2026- 3 mars

	3/3-26		20260303
Maria Ek Styrelseordförande	Datum	Pia Bäregård Styrelseledamot	Datum
	3/3-2026		3/3-2026
Per Alexandersson Styrelseledamot	Datum	Moeid Bahrami Styrelseledamot	Datum
	3/3-26		20260303
Jesus Hinar Styrelseledamot	Datum	Alicia Bertilsson Styrelseledamot	Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 16/3-26


Leif Hellstrand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25

Org nr 757200-4716

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 i föreningen. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.


Revision innefattar att granska 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 årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möln dal 2026-03-26


Leif Hellstrand
Aukt redovisningskonsult