

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken i Jönköping

769623-9412

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken i Jönköping 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 Eriksbergsparken i Jönköping 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 2011-11-14.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Stensholm 1:92 i Jönköping som uppfördes 2014. Fastigheten består av 20 lägenheter i 8 huskroppar med 2 till 4 lägenheter i respektive huskropp. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Drivhusvägen 2 - 79

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Säkra/LF. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
12	4	104
8	5	105

Total bostadsyta uppgår till 2 088 m².

Bilplatser

Alla har 2 platser var och det finns 4 gästplatser.

Förråd

Alla bostäder har ett eget förråd.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2051. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen sköts internt av medlem i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

20 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser 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 2025-04-28:

Bengt Cederblad	Ordförande
Kerstin Adolfsson	Ledamot
Johanna Davidsson	Ledamot
Elin Hernelind	Ledamot
Goriel Goriel (<i>t o m 2025-06-09</i>)	Ledamot
Richard Önnelind (<i>fr. o m 2025-06-09</i>)	Ledamot
Emma Gullberg (<i>fr o m 2025-06-09</i>)	Suppleant
Richard Önnelind (<i>t o m 2025-06-09</i>)	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
Viktor Friberg	Auktoriserad revisor, suppleant

Valberedning

Dalibor Ladan	Sammanställande
Rickard Gullberg	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 155	1 155	1 155	1 155
Resultat efter finansiella poster	-556	-126	-41	144
Soliditet (%)	63,96	64,26	64,20	62,76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	553	553	553	553
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,83	99,25	99,43	99,50
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 130	8 212	8 294	8 851
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 130	8 212	8 294	8 851
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,65	2,44	1,49
Räntekänslighet (%)	14,70	14,85	14,99	16,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	206	202	202	307
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	5	4	8	2
Driftkostnad per kvm (kr/kvm)	53	63	50	43

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2025 har lagning av spruckna socklar utförts samt att problem med ventilationsrör har åtgärdats. I övrigt har inga större åtgärder utförts förutom löpande underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2026 planeras att genomföra en spolning av samtliga lägenheters avloppsrör. Föreningen har tecknat avtal med HSB om underhåll av ventilation och ventilationsaggregat i varje lägenhet. Avtalet med HSB löper under en tvåårsperiod och förlängs automatiskt om ingen uppsägning sker. Översyn av ventilation och ventilationsaggregaten kommer genomföras under våren 2026. Översynen av ventilationen och spolning av avlopp är aktiviteter som följer föreningens underhållsplan.

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	31 346 600	215 250	-167 314	-126 487	31 268 049
Disposition av föregående års resultat:		170 684	-297 171	126 487	0
Årets resultat				-556 336	-556 336
Belopp vid årets utgång	31 346 600	385 934	-464 485	-556 336	30 711 713

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 50% av ett prisbasbelopp. Då det finns en underhållsplan som redovisar föreningens framtida underhåll så har avsättning till yttre underhåll genomförts enligt underhållsplanen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-464 485
årets förlust	-556 336
	-1 020 821

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	170 684
i ny räkning överföres	-1 191 505
	-1 020 821

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	1 154 976	1 154 976
Övriga intäkter	3	13 718	8 701
		1 168 694	1 163 677
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-214 291	-267 352
Administrationskostnader	5	-87 482	-64 187
Löner och ersättningar	6	-127 083	-86 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-888 476	-415 000
		-1 317 332	-833 012
Rörelseresultat		-148 638	330 665
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 461	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 159	-457 159
		-407 698	-457 152
Resultat efter finansiella poster		-556 336	-126 487
Årets resultat		-556 336	-126 487

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 546 171	47 434 647
		46 546 171	47 434 647
Summa anläggningstillgångar		46 546 171	47 434 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		341	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 389	10 744
		11 730	11 081
<i>Kassa och bank</i>		1 458 052	1 216 642
Summa omsättningstillgångar		1 469 782	1 227 723
SUMMA TILLGÅNGAR		48 015 953	48 662 370

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 346 600	31 346 600
Fond för yttre underhåll		385 934	215 250
		31 732 534	31 561 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-464 485	-167 314
Årets resultat		-556 336	-126 487
		-1 020 821	-293 801
Summa eget kapital		30 711 713	31 268 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 991 800	13 993 800
Summa långfristiga skulder		4 991 800	13 993 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 984 362	3 153 630
Leverantörsskulder		4 557	50 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	323 521	196 858
Summa kortfristiga skulder		12 312 440	3 400 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 015 953	48 662 370

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-556 336	-126 487
Justeringar för avskrivningar	888 476	415 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	332 140	288 513
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-649	3 843
Förändring av leverantörsskulder	-45 476	49 243
Förändring av kortfristiga skulder	126 663	6 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412 678	347 996
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-171 268	-171 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 268	-171 268
Årets kassaflöde	241 410	176 728
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 216 642	1 039 914
Likvida medel vid årets slut	1 458 052	1 216 642

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

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 underhållsplan.

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	75
Ventilation	42
VA, Värme inkl stammar	40
Fasad	40
Tak	40
Fönster	40
El inkl stammar	30
Styr och övervakning	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, utangeras 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	1 139 136	1 139 136
Avfallsavgift	15 840	15 840
	1 154 976	1 154 976

I föreningens årsavgifter ingår försäkring och kabel-tv.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	5 880	2 746
Pantsättningsavgift	2 910	3 819
Återbäring Länsförsäkringar	4 928	2 136
	13 718	8 701

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	4 472	3 738
Vatten	5 148	4 299
Renhållning	30 808	31 612
Försäkring	44 912	42 100
Förbrukningsmaterial	1 326	1 267
Övriga fastighetskostnader	24 125	49 363
	110 791	132 379
Reparationer och underhåll	103 500	134 973
	214 291	267 352

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	30 912	30 938
Revision	11 750	10 750
Övriga förvaltningskostnader	44 820	22 499
	87 482	64 187

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	57 300
Löner fastighetsskötsel	8 500	8 500
Arbetsgivaravgifter	30 383	20 673
	127 083	86 473

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 600 000	51 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 600 000	51 600 000
Ingående avskrivningar	-4 165 353	-3 750 353
Årets avskrivningar	-888 476	-415 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 053 829	-4 165 353
Utgående redovisat värde	46 546 171	47 434 647
Taxeringsvärden byggnader	25 244 000	25 244 000
Taxeringsvärden mark	13 216 000	13 216 000
	38 460 000	38 460 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank, 259-3	1,260	2026-09-25	8 966 000	9 060 000
Swedbank, 260-1	3,940	2028-03-24	5 027 800	5 063 800
Swedbank, 262-7	2,828	2026-02-28	2 982 362	3 023 630
			16 976 162	17 147 430
Kortfristig del av långfristig skuld			11 984 362	3 153 630

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 171 268 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 712	18 003
Upplupna räntekostnader	10 324	12 247
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	96 850	97 394
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	100 435	11 914
Upplupna arvoden	88 200	57 300
	323 521	196 858

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 Stensholm 1:92	20 253 600	20 253 600
	20 253 600	20 253 600

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Bengt Cederblad
Ordförande

Kerstin Adolfsson

Elin Hernelind

Johanna Davidsson

Richard Önnelind

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 08.04.2026 13:03

DOCUMENT ID:

r1gK-82m2Wx

ENVELOPE ID:

rkFZLnm3Zx-r1gK-82m2Wx

DOCUMENT NAME:

138 Brf Eriksbergsparken Årsredovisning 2025.pdf
14 pages

SHA-512:

3c04bafc3167dc3d4d3ac6b37fc7d23f6f66960c661bdc6
04690b5d30dc9938e9990d0a9852cf6013ccda0ee3414e
7cb80dbc251039473339918abb2e7e78e07

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. Kerstin Birgitta Adolfsson kerstin.13@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:29 08.04.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/13) IP: 94.234.91.69
2. Johanna Maria Davidsson johanna.d33@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:08 08.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/14) IP: 207.189.197.105
3. Richard Kjell Humla Önnelind richard.onnelind@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:38 08.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/28) IP: 94.191.153.119
4. ELIN MATILDA HERNELIND elinhernelind@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:27 13.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/04/05) IP: 155.4.181.169
5. BENGT MARTIN CEDERBLAD bengt.cederblad@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:50 13.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/09) IP: 213.244.243.214
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:29 15.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

* 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

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

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