

ÅRSREDOVISNING

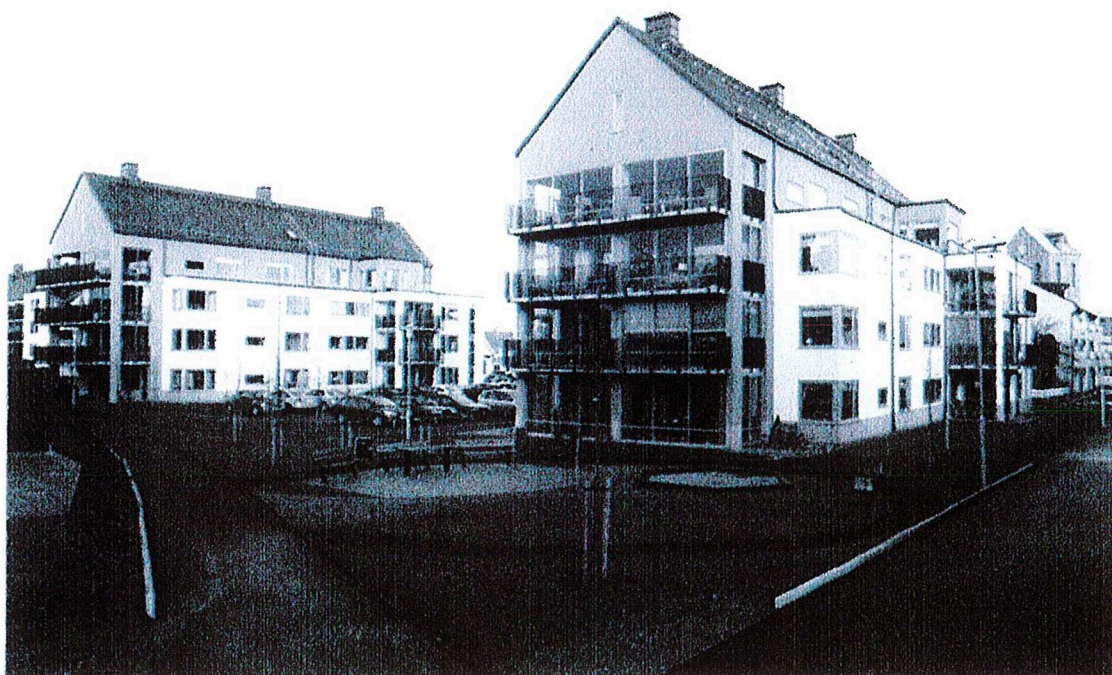
för

Brf Eros

Org.nr. 769611-3898

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13



År 15 / 10 9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1929).

Föreningens säte är Höganäs, Skåne län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem gemensamt med Höganäshem AB och Jefast AB i samfällighetsföreningen Eros g:a 1. Samfälligheten förvaltar lekplatser, gång och grönytor.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eros 19	2004	Höganäs

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring vari ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och bergvärme från i fastigheten inrymd värmecentral. Drift och underhåll sker tills vidare i egen regi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 2005–2006 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2006. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 2 270 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Fastigheten inrymmer egen parkering med numrerade p-platser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 bostadsrättslägenheter med tillhörande vindsutrymme samt parkeringsplats för varje lägenhet.

Lägenhetsfördelningen är följande:

Storlek	Antal
3 rum o kök	24
4 rum o kök	2
Summa	26
Yta kvm	2270

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har tillhandahållits av Aleria Redovisning KB.

Brf Eros
Org.nr. 769611-3898

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 26.
Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Styrelse och suppleanter

Göran Olsson, ordförande
Gunnar Persson, kassör
Ann-Lis Quist, ledamot
Anette Stjärnborg, ledamot
Birgitta Hansson, suppleant

Mandattiden utgår för Göran Olsson och Birgitta Hansson

Under året har 6 protokollförda styrelsemöten hållits, varav 1 konstituerad. Underhandskontakter har förevarit via mail.

Revisor

Revisor under året har varit Christer Eriksson, Christer Erikssons Ekonomibyrå AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Berg och Laila Uddling.

Ordinarie stämma

Ordinarie stämma hölls den 23 april 2025 på restaurang Hamnkrogen i Höganäs med 16 medlemmar närvarande.

Informationsmöte avhölls 26 nov 2025 på församlingshuset Himlagård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutlig överenskommelse träffades i kvarstående tvist vad gäller tidigare installation av fjärrvärme mm genom till föreningen ekonomisk gottskrivning.

Garantitid utlöppte vad gäller fasadrenovering och utbyte av hänggrännor utan anmärkning.

Nytt avtal för yttre skötsel av grönytor träffades genom Höganäshem.

Upphandling och installation av ny värmepump vilken är driftsatt, besiktigad och klargjord.

Föreningens 2 elabonnemang har lagt samman till ett abonnemang, därmed en kostnadsbesparing med c:a 25.000 kr/år.

Redovisningsregler

Föreningen följer sedan 2014 redovisningsreglerna som kallas K2. Detta innebär att föreningens byggnader skrivs av linjärt under 125 år. Detta påverkar inte likviditeten i föreningen utan enbart det egna kapitalet via årets resultat.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Likvid tillgång uppgår till ca tvåårs avgiftsintäkter varför extra låneamortering övervägs. Fastighetslån är i huvudsak bundna i kort och medellång tid till förhandlad fast ränta. Kontinuerligt bevakas ränteutveckling. Driftskostnader är i jämförelse på låg nivå vilket kan förklaras med övervakning och förvaltning i egen regi.

Underhållsplan

Föreningen uppehåller genomarbetad långsiktig underhållsplan.

Brf Eros

Org.nr. 769611-3898

Medlemsinformation

Besiktning av papptak till etagevåning genomfördes utan anmärkning. Beräknad tid intill åtgärd är ca 5 år. Detta utgör nästa större kostsamma underhållsåtgärd.

Uppfräschning av vår utemiljö är planerad med bl.a. viss komplettering av växter.

Nyinstallerad värmepump fungerar väl och har kapacitet för fastighetens totala värmeförbrukning till rimligt energipris.

Tvingande förändring av fastighetens avskrivningsplan införs fr.o.m. verksamhetsåret 2026, från s.k. K2 till K3, vilket innebär att våra byggnader delas in i komponenter och att dessa skall skrivas av mot beräknad nyttjandeperiod. Detta kan komma påverka föreningens resultat.

Styrelsen tillsammans med ekonomisk förvaltare och revisor jobbar med frågan under våren.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 785 240	1 785 240	1 778 148	1 700 136
Resultat efter finansiella poster	96 830	75 167	137 062	25 197
Soliditet (%)	52,30	52,04	51,71	51,50
Balansomslutning	54 094 018	54 181 797	54 376 344	54 331 956
Räntekänslighet (%)	14,00	14,00	14,00	15,00
Energikostnad (kr/kvm)	165	163	180	265
Driftkostnad (kr/kvm)	239	237	247	328
Lån (kr/kvm)	11 183	11 271	11 338	11 381
Årsavgift (kr/kvm)	786	786	783	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	96%	94%	94%	96%
Sparande (kr/kvm)	246	179	199	175

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 884 000	1 129 205	2 184 079
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
Årets resultat			96 830
Belopp vid årets utgång	24 884 000	1 329 205	2 080 909

Brf Eros
Org.nr. 769611-3898

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 984 079
Årets resultat	96 830
	<u>2 080 909</u>

Förslag till disposition:

till fond för yttre underhåll avsättes	150 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-77 039
Balanseras i ny räkning	<u>2 007 948</u>
	2 080 909

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01	2024-01-01
	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, lägenheter		1 785 240	1 785 240
Övriga rörelseintäkter		70 750	106 925
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 855 990	1 892 165
Rörelsekostnader			
Drift	2	-542 125	-537 189
Reparationer och underhåll	3	-250 732	-188 186
Övriga externa kostnader	4	-75 237	-72 820
Personalkostnader	5	-42 282	-37 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 970	-369 575
Summa rörelsekostnader		-1 297 346	-1 205 459
Rörelseresultat		558 644	686 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter		73 803	131 572
Räntekostnader		-535 617	-743 111
Summa finansiella poster		-461 814	-611 539
Resultat efter finansiella poster		96 830	75 167
Resultat före skatt		96 830	75 167
Årets resultat		96 830	75 167

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	48 901 487	49 225 410
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 355 408	964 542
Summa materiella anläggningstillgångar		50 256 895	50 189 952

Summa anläggningstillgångar

50 256 895

50 189 952

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 903	42 747
Övriga fordringar		43 372	42 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 561	48 090
Summa kortfristiga fordringar		89 836	133 562

Kassa och bank

Kassa och bank		3 747 287	3 858 283
Summa kassa och bank		3 747 287	3 858 283

Summa omsättningstillgångar

3 837 123

3 991 845

SUMMA TILLGÅNGAR

54 094 018

54 181 797

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 884 000	24 884 000
Fond för yttre underhåll	1 329 205	1 129 205
Summa bundet eget kapital	26 213 205	26 013 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 984 079	2 108 912
Årets resultat	96 830	75 167
Summa fritt eget kapital	2 080 909	2 184 079

Summa eget kapital

28 294 114 **28 197 284**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	17 792 912	17 892 912
Summa långfristiga skulder		17 792 912	17 892 912

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 593 000	7 693 000
Leverantörsskulder		44 825	38 896
Skatteskulder		87 204	83 694
Övriga skulder		50	325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 913	275 686
Summa kortfristiga skulder		8 006 992	8 091 601

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 094 018 **54 181 797**

TQAS / 2 8

Brf Eros

Org.nr. 769611-3898

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		558 644	686 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		386 970	369 575
Erhållen ränta mm		73 803	131 572
Erlagd ränta		-535 617	-743 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>483 800</u>	<u>444 742</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		36 844	-31 434
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		6 882	12 421
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 929	-22 382
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		9 462	-97 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>542 917</u>	<u>306 015</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-453 913	-124 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-453 913</u>	<u>-124 266</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-200 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-200 000</u>	<u>-150 000</u>
Förändring av likvida medel		-110 996	31 749
Likvida medel vid årets början		3 858 283	3 826 534
Likvida medel vid årets slut		<u>3 747 287</u>	<u>3 858 283</u>

AS
AS
AS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	33
Inventarier, verktyg och installationer	20
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5

Föreningen har efter övergång till K2 - reglerna för årsredovisningar ändrat avskrivningsprincip så att fastigheterna avskrivs linjärt över 125 år från och med 2014.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Drift	2025	2024
El, värmepump	107 217	92 899
Fjärrvärme	149 958	173 390
Vatten	65 265	54 809
El, fastighet	51 311	49 962
Renhållning	22 520	26 938
Försäkring	36 775	33 202
Kabel-TV	64 255	63 609
Fastighetsskatt	44 824	42 380
	<u>542 125</u>	<u>537 189</u>
Not 3 Reparationer och underhåll	2025	2024
Fastighetsskötsel, yttre skötsel	27 439	37 083
Städning, gemensam	21 852	21 513
Reparationer och underhåll	109 283	103 922
Planerat underhåll	77 039	0
Serviceavtal, hiss, ventilation, värmecentral	15 119	25 668
	<u>250 732</u>	<u>188 186</u>
Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Telefon	5 405	5 423
Medlemsmöten	16 930	11 270
Förvaltningsarvode	31 804	31 804
Medlemsavgift SBC	4 880	4 880
Revision	11 875	13 064
Övrigt	4 343	6 379
	<u>75 237</u>	<u>72 820</u>

NOTER

Not 5 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningaroch sociala kostnader har utgått med följande belopp:		
Löner och ersättningar	38 277	34 626
Sociala kostnader	4 005	3 063
Summa	42 282	37 689

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 373 920	53 373 920
Utgående anskaffningsvärden	53 373 920	53 373 920
Ingående avskrivningar	-4 148 510	-3 824 587
Årets avskrivningar	-323 923	-323 923
Utgående avskrivningar	-4 472 433	-4 148 510
Redovisat värde	48 901 487	49 225 410
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 010 194	26 731
Inköp	453 913	124 266
Försäljningar/utrangeringar	0	-26 731
Omklassificeringar	0	885 928
Utgående anskaffningsvärden	1 464 107	1 010 194
Ingående avskrivningar	-45 652	-26 731
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	26 731
Årets avskrivningar	-63 047	-45 652
Utgående avskrivningar	-108 699	-45 652
Redovisat värde	1 355 408	964 542

AS
AG
109

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	17 792 912	17 892 912

Not 9	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
--------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Företagets banklån/skuld om 25 385 912 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

<i>Långfristiga skulder</i>			
	Övriga skulder till kreditinstitut	17 792 912	17 892 912
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Övriga skulder till kreditinstitut	7 593 000	7 693 000

Enligt Srf U8 ska den del avlånen som har slutförfalldag inom ett år efter balansdagen redovisas som kortfristig skuld. Det lån rubricerade som kortfristigt är redan omskrivet vid årsredovisningens undertecknande. Föreningen amorterar 200 000 kr per år.

Långgivare	Löptid	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2028-06-30	1.03%	11 393 000	11 393 000
Stadshypotek	2027-09-01	2.97%	6 499 912	6 599 912
Stadshypotek	2026-01-30	2.86%	7 493 000	7 593 000
Varav kortfristig del			-7 593 000	-7 693 000
			17 792 912	17 892 912

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 711 000	26 711 000

AS
AQ
1/9

Brf Eros
Org.nr. 769611-3898

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens årsavgifter.

Energikostnad per kvm

Föreningens kostnader för värme, el och vatten delas med antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.


Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + kostnader/intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med summan av antalet kvm upplåtna med bostadsrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart


Göran Olsson
Ordförande


Ann-Lis Quist


Gunnar Persson


Annette Stjärnberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

Christer Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eros

Org.nr 769611-3898

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eros för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 31 mars 2026


Christer Eriksson
Revisor