

Årsredovisning 2025

Brf Tofta Resort

769635-1936



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tofta Resort

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidshus/studios för fritidsboende.

Föreningen har sitt säte i Gotlands kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Eskelhem Bringsarve 1:20	2019	Gotland

Fastigheten består av 16 stycken fritidshus/studios, marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gotland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten är uppförd 2019 och har värdeåret är 2019.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 600 kvm. Byggnadernas totalyta är 600 kvm.

Lägenhetsfördelning:

16 stycken studios om 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Patrik Rees	Ordförande
Anna Rönnholm	Styrelseledamot
Jennifer Särland	Styrelseledamot
Kjell-Åke Ruthström	Suppleant

Valberedning

Gustav Eneström
Niclas Marken

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Simonsson Revisor Vallstena Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Samtliga fasader har behandlats med tjärvitriol

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel-TV	Eskelhem Tofta Fiber
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Tofta Fastighet & Alltjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst med 86 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 155 Kkr, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2025 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på sina fastighetslån med 65 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	619 538	607 575	557 954	429 780
Resultat efter fin. poster	85 846	-33 600	-310 045	-42 423
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	-	-	-	168 000
Taxeringsvärde	28 384 000	28 384 000	21 840 000	21 840 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	1 008	927	657
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	97,7	97,5	84,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 963	9 071	9 179	9 288
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 963	9 071	9 179	9 288
Sparande / kvm totalyta, kr	402	211	163	196
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	101	81	96	86
Energikostnad / kvm totalyta, kr	101	81	96	86
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	4,59	4,34	2,04
Räntekänslighet (%)	8,89	8,99	9,90	14,14

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 920 000	-	-	31 920 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-444 338	-33 600	-	-477 938
Årets resultat	-33 600	33 600	85 846	85 846
Eget kapital	31 442 062	0	85 846	31 527 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-477 938
Årets resultat	85 846
Totalt	-392 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-392 092
	-392 092

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	606 294	607 575
Övriga rörelseintäkter	3	13 244	11 757
Summa rörelseintäkter		619 538	619 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-174 206	-180 716
Övriga externa kostnader	8	-50 954	-65 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 496	-160 009
Summa rörelsekostnader		-380 656	-405 963
RÖRELSERESULTAT		238 882	213 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 836	4 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-157 872	-251 458
Summa finansiella poster		-153 036	-246 969
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 846	-33 600
ÅRETS RESULTAT		85 846	-33 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	36 610 516	36 766 012
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 610 516	36 766 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 610 516	36 766 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 287	9 200
Övriga fordringar	12	60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 638	33 587
Summa kortfristiga fordringar		36 985	42 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		341 466	155 753
Summa kassa och bank		341 466	155 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		378 451	198 540
SUMMA TILLGÅNGAR		36 988 967	36 964 552

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 920 000	31 920 000
Summa bundet eget kapital		31 920 000	31 920 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-477 938	-444 338
Årets resultat		85 846	-33 600
Summa fritt eget kapital		-392 092	-477 938
SUMMA EGET KAPITAL		31 527 908	31 442 062
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 377 500	5 442 500
Leverantörsskulder		28 037	19 511
Övriga kortfristiga skulder		0	4 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	55 522	55 939
Summa kortfristiga skulder		5 461 059	5 522 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 988 967	36 964 552

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238 882	213 369
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	155 496	160 009
	394 378	373 378
Erlagd ränta	-158 289	-252 154
Erhållen utdelning	4 836	4 489
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 925	125 713
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 802	6 107
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 986	-111 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 713	20 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 000	-65 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	185 713	-44 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	155 753	200 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	341 466	155 753

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tofta Resort är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	561 984	561 984
Årsavgifter, bredband	43 092	43 092
Övriga intäkter	1 218	2 499
Summa	606 294	607 575

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga fakturerade kostnader	13 244	11 757
Summa	13 244	11 757

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	34 200	34 200
Besiktning och service	0	18 222
Yttre skötsel	495	769
Summa	34 695	53 191

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer	0	6 520
Summa	0	6 520

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Vatten	60 812	48 783
Sophämtning	15 211	7 741
Summa	76 023	56 524

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 148	20 981
Kabel-TV och bredband	36 340	38 500
Bidrag strandstädning	5 000	5 000
Summa	63 488	64 481

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Revisionsarvoden	5 781	2 250
Ekonomisk förvaltning	38 425	37 373
Övriga förvaltningskostnader	3 461	3 984
Konsultkostnader	0	17 500
Bankkostnader	3 287	4 131
Summa	50 954	65 238

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	157 872	251 458
Summa	157 872	251 458

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 620 000	37 620 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 620 000	37 620 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-853 988	-698 492
Årets avskrivning	-155 496	-155 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 009 484	-853 988
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 610 516	36 766 012
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 070 000</i>	<i>22 070 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 664 000	9 664 000
Taxeringsvärde mark	18 720 000	18 720 000
Summa	28 384 000	28 384 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 601	22 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 601	22 601
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 601	-18 088
Årets avskrivning	0	-4 513
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 601	-22 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	60	0
Summa	60	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	5 700	5 700
Försäkringspremier	9 366	9 037
Kabel-TV och bredband	8 880	9 600
Ekonomisk förvaltning	9 692	9 250
Summa	33 638	33 587

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,45 %	5 377 500	5 442 500
Summa			5 377 500	5 442 500
Varav kortfristig del			5 377 500	5 442 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 052 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	1 099	1 516
Förutbetalda avgifter/hyror	50 423	50 423
Beräknat revisionsarvode	4 000	4 000
Summa	55 522	55 939

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gotlands kommun

Patrik Rees
Ordförande

Anna Rönnholm
Styrelseledamot

Jennifer Särland
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallstena Redovisning
Lena Simonsson
Revisor