

Årsredovisning

BRF Kesnäs Strandby

769627-4476

Styrelsen för BRF Kesnäs Strandby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Borgholm Södra Munketorp 1:47 och den består idag av 24 byggda hus. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening enligt inkomstskattelagen.

Den totala bostadsytan i föreningen är 1 170 m².

Föreningen har sitt säte i Löttorp.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna till nyttjande.

Föreningen är medlem i Munketorps Vägförening.

Väsentliga händelser

Under året har årsredovisningsmetod ändrats från K2 till K3 och komponentavskrivning har tillämpats.

Under 2025 har en medlemsavgift på 20 400 kr per medlem debiterats.

Driftkostnaderna har uppgått till 454 849 kr, vilket specificeras i not.

Föreningens årsavgifter uppgår till 99% av de totala nettointäkterna under året.

Föreningen redovisar ett underskott för verksamheten på 536 949 kr där 553 554 kr avser avskrivning av byggnad.

Under året har en avsättning till yttre reparationsfond gjorts enligt gällande regler i föreningens stadgar. 0,15% av fastighetens taxeringsvärde har avsatts, totalt 55 908 kr.

Då föreningen gör löpande avskrivningar på fastigheten kommer det innebära att det varje år uppstår ett redovisningsmässigt underskott.

Detta har dock täckning i föreningens stora egna kapital.

Föreningen hade vid årsskiftet 2025-12-31 ett eget kapital på 33 867 698 kr.

Medlemsinformation

Styrelsen har bestått av 5 ledamöter med en suppleant, revisor är vald inom föreningen.

Styrelsen har sammanträtt regelbundet under året via digitala styrelsemöten.

Samtliga styrelsemöten finns protokollförda och digitalt förvarade.

Två hus har bytt ägare under året.

Föreningen arbetar på att fastställa en underhållsplan för kommande år.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	492	436	436	552
Resultat efter finansiella poster	-537	-614	-551	-769
Soliditet %	100	100	100	98
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	418	369	369	472
Sparande (kr) per kvadratmeter	605	652	703	-3
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	68	55	54	254

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 680 000	53 500	-2 806 890	-667 563	34 259 047
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-667 563	667 563	0
Fond för yttre underhåll		2 408			2 408
Årets resultat				-539 357	-539 357
Belopp vid årets utgång	37 680 000	55 908	-3 474 453	-539 357	33 722 098

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 474 453
Årets resultat	-539 357
<i>Summa</i>	<i>-4 013 810</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 013 810
<i>Summa</i>	<i>-4 013 810</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		492 000	435 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		492 000	435 600
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-459 629	-285 794
Personalkostnader		-15 770	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-553 554	-748 099
Summa rörelsekostnader		-1 028 953	-1 049 663
Rörelseresultat		-536 953	-614 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	–
Summa finansiella poster		4	–
Resultat efter finansiella poster		-536 949	-614 063
Bokslutsdispositioner	3		
Övriga bokslutsdispositioner		-2 408	-53 500
Summa bokslutsdispositioner		-2 408	-53 500
Resultat före skatt		-539 357	-667 563
Årets resultat		-539 357	-667 563

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	33 749 641	34 303 195
Summa materiella anläggningstillgångar		33 749 641	34 303 195
Summa anläggningstillgångar		33 749 641	34 303 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 000	25 700
Övriga fordringar		8	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 072	18 849
Summa kortfristiga fordringar		45 080	44 553
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 977	50 499
Summa kassa och bank		72 977	50 499
Summa omsättningstillgångar		118 057	95 052
SUMMA TILLGÅNGAR		33 867 698	34 398 247

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	37 680 000	37 680 000
Fond för yttre underhåll	55 908	53 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>37 735 908</i>	<i>37 733 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 474 453	-2 806 890
Årets resultat	-539 357	-667 563
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 013 810</i>	<i>-3 474 453</i>
Summa eget kapital	33 722 098	34 259 047
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	1 600	16 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 000	122 400
Summa kortfristiga skulder	145 600	139 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 867 698	34 398 247

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-536 953	-614 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	553 554	–
- Realisationsförlust	–	748 099
Erhållen ränta	4	–
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>16 605</i>	<i>134 036</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-527	14 135
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	6 400	16 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 478	164 371
Investeringsverksamheten		
Lämnade kapitaltillskott	–	-150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-150 000
Årets kassaflöde	22 478	14 371
Likvida medel vid årets början	50 499	36 128
Likvida medel vid årets slut	72 977	50 499

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Enligt BFNAR 2012:1

Företaget tillämpar årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och korncernredovisning. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip.

Jämförelsesiffror från föregående år har inte räknats om enligt K3, de gjorda förändringarna har inte bedömts som väsentliga.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad, fönster, el, ventilation, stamledning värme och stamledning VA. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

Typ

Byggnadskomponenter

Procent

1-3%

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Specifikation av driftkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Vatten o avlopp	79 303	64 780
	Renhålling	24 544	29 489
	Reparation och underhåll	154 077	15 035
	Avgift vägförening	22 500	22 500
	Fastighetsförsäkringspremie	59 205	56 895
	Fastighetsskötsel	85 938	64 626
	Redovisningskostnader	20 000	22 000
	Övriga kostnader	9 282	5 689
		454 849	281 014

Not 3	Bokslutsdispositioner	2025-12-31	2024-12-31
	Upplösning underhållsfond	0	0
	Avsättning underhållsfond	-53 500	-53 500
		-53 500	-53 500

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	40 234 323	40 084 323
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp mark	–	150 000
	Utgående anskaffningsvärden	40 234 323	40 234 323
	Ingående avskrivningar	-5 931 128	-5 183 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-553 554	-748 099
	Utgående avskrivningar	-6 484 682	-5 931 128

UNDERSKRIFTER

Löttorp

Ola Bull
Ordförande

Jonas Aronsson

Mikael Hübsch

Torbjörn Lind

Tomas Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Almquist
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 12:27

SENT BY OWNER:

Sören Samuelson • 28.04.2026 15:08

DOCUMENT ID:

rJluSW406bx

ENVELOPE ID:

SJdr-EApZI-rJluSW406bx

DOCUMENT NAME:

769627-4476 BRF Kesnäs Strandby 740 20251231.pdf
10 pages

SHA-512:

66b1672dda4ebff52447df4d6ddb4e81e8bb64afc3adac8
c5b5f2dcf58a2d97e3f6f08430e3de102243b3538d1f6af
b220702fb013c512a0f8b6deed3dd9b7d1

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. OLA LARS ERIK BULL ola.bull@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:19 28.04.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/30) IP: 90.129.85.36
2. Mikael Arne Hübsch mhybsch@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:48 28.04.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/27) IP: 90.233.215.63
3. TORBJÖRN INGMAR LIND torbjorn.lind@ronneby.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:39 28.04.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/08) IP: 135.225.152.64
4. TOMAS ALEXANDER DAH LBERG tomas.dahlberg88@hotm ail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:40 29.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/14) IP: 158.174.187.53
5. JONAS ARONSSON jaronsson@ct-group.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:03 29.04.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/24) IP: 217.127.105.14
6. BENGT OLA ALMQUIST oa@falurevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:27 29.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/15) IP: 193.13.64.134

* 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

⚙️ 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