

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Ocean i Åhus
769638-9134

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ocean i Åhus 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta fritidsbostadsrätter för nyttjande maximalt 10 veckor per år och för resterande tid uthyrning i hotellverksamhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Bostadsrätten får ej användas som stadigvarande åretruntbostad och bostadsrättshavare får ej folkbokföra sig på föreningens adress. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är privatbostadsföretag och innehar marken med äganderätt. Föreningens fastighet ingår ej i en samfällighet. Styrelsen har under året upprättat en underhållsplan.

Föreningen redovisar förlust och har under året haft ett negativt kassaflöde. En förklaring till detta är att extra amorteringar har gjorts under året och totala amorteringar uppgår till ca 1 400 tkr. Genom detta bedöms kassaflödet framåt att kunna stärkas i takt med att räntekostnaderna minskar. Härutöver har beslutats att avgifterna för 2026 kommer att höjas med 2 %. Det är styrelsens uppfattning att dessa åtgärder är tillräckliga för att säkerställa föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Tillträdet har skett den 16 juni 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 837	3 749	3 703	1 961
Resultat efter finansiella poster	-1 101	-1 263	-1 150	-1 009
Soliditet (%)	77,44	77,10	76,93	76,88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 618	1 580	1 561	827
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	19 020	19 592	19 793	19 994
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 020	19 592	19 793	19 994
Sparande per kvm (kr/kvm)	292	224	271	54
Räntekänslighet (%)	11,76	12,40	12,68	24,19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	276	254	277	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	99,78	98,58	100,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 960 000	889 500	-4 456 014	-1 263 106	158 130 380
Disposition av föregående års resultat:			-1 263 106	1 263 106	0
Avsättning		300 000	-300 000		0
Årets resultat				-1 100 720	-1 100 720
Belopp vid årets utgång	162 960 000	1 189 500	-6 019 120	-1 100 720	157 029 660

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 019 120
årets förlust	-1 100 720
	-7 119 840

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	-7 619 840
	-7 119 840

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsförening Ocean i Åhus
Org.nr 769638-9134

4 (10)

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 836 670	3 748 666
Övriga rörelseintäkter		0	8 381
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 836 670	3 757 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 451 073	-1 375 363
Övriga externa kostnader		-204 101	-202 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 793 418	-1 793 418
Summa rörelsekostnader		-3 448 592	-3 371 087
Rörelseresultat		388 078	385 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 863	27 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 506 661	-1 676 795
Summa finansiella poster		-1 488 798	-1 649 066
Resultat efter finansiella poster		-1 100 720	-1 263 106
Resultat före skatt		-1 100 720	-1 263 106
Årets resultat		-1 100 720	-1 263 106

Bostadsrättsförening Ocean i Åhus
Org.nr 769638-9134

5 (10)

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

202 019 741

203 813 159

Summa materiella anläggningstillgångar

202 019 741

203 813 159

Summa anläggningstillgångar

202 019 741

203 813 159

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

221 694

208 039

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 344

29 028

Summa kortfristiga fordringar

250 038

237 067

Kassa och bank

Kassa och bank

500 000

1 037 878

Summa kassa och bank

500 000

1 037 878

Summa omsättningstillgångar

750 038

1 274 945

SUMMA TILLGÅNGAR

202 769 779

205 088 104

Bostadsrättsförening Ocean i Åhus
Org.nr 769638-9134

6 (10)

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 960 000

162 960 000

Fond för yttre underhåll

1 189 500

889 500

Summa bundet eget kapital

164 149 500

163 849 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 019 120

-4 456 014

Årets resultat

-1 100 720

-1 263 106

Summa fritt eget kapital

-7 119 840

-5 719 120

Summa eget kapital

157 029 660

158 130 380

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

44 639 229

45 996 718

Summa långfristiga skulder

44 639 229

45 996 718

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

476 652

476 652

Leverantörsskulder

112 844

96 303

Övriga skulder

9 130

100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

502 264

387 951

Summa kortfristiga skulder

1 100 890

961 006

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

202 769 779

205 088 104

Bostadsrättsförening Ocean i Åhus
Org.nr 769638-9134

7 (10)

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 100 720

-1 263 106

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 793 418

1 793 418

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

692 698

530 312

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-13 655

288 564

Förändring av kortfristiga fordringar

683

-468

Förändring av leverantörsskulder

16 541

-362 871

Förändring av kortfristiga skulder

123 344

-2 381

Kassaflöde från den löpande verksamheten

819 611

453 156

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 357 489

-476 652

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 357 489

-476 652

Årets kassaflöde

-537 878

-23 496

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 037 878

1 061 374

Likvida medel vid årets slut

500 000

1 037 878

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och abonnemang för tv, bredband.
Omsättningen avser i sin helhet årsavgifter för bostäder.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	129 271	124 200
Fastighetsel	405 987	379 581
Yttre skötsel/Fastighetsskötsel	750 696	727 814
Vatten	118 397	99 782
Försäkringar	46 722	43 986
	1 451 073	1 375 363

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 536 950	208 536 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 536 950	208 536 950
Ingående avskrivningar	-4 723 791	-2 930 373
Årets avskrivningar	-1 793 418	-1 793 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 517 209	-4 723 791
Utgående redovisat värde	202 019 741	203 813 159

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	42 732 621	44 090 110
	42 732 621	44 090 110

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Bostadsrättsförening Ocean i Åhus
Org.nr 769638-9134

10 (10)

Årsredovisningen beslutades den 17 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Stefan Andersson
Ordförande

Christian Clausen

Dan Kjellqvist

Lars Nilsson

Lena Bergh

Thomas Liljenberg

Staffan Einarsson

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

Per Tillström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 769638-9134 BRF Ocean i Åhus för 20250101-20251231.pdf
Checksumma: c1ea80052bbf2ddd4aeef8cbcd0277b9ffba76678c21628a79a47366a3f0b719
Skickad: 2026-03-23 kl 08:43

Signaturer



Digitalt signerad av: BENGT STEFAN ANDERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-23 kl 08:45



Digitalt signerad av: Lars Ove Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-23 kl 08:50



Digitalt signerad av: CHRISTIAN CLAUSEN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-23 kl 08:52



Digitalt signerad av: Dan Allan Kjellqvist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-23 kl 11:20



Digitalt signerad av: Thomas Jörgen Liljenberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-23 kl 11:49



Digitalt signerad av: STAFFAN EINARSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-25 kl 13:21



Digitalt signerad av: LENA BERGH
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-25 kl 18:36



Digitalt signerad av: Per Olof Tillström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-26 kl 13:31

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>