

Årsredovisning för

BRF Bödabaden

769620-2824

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bödabaden, 769620-2824, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är nu en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten Borgholm Norrböda 8:2 år 2010. Fastigheten är belägen på Öland och har en tomtareal om 8992kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners. Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av boverkets utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Fastighetens byggnader består av fyra stugor/bostadsrätter, villan med fem lägenheter/bostadsrätter, annexet med 17 lägenheter/bostadsrätter, hotellet med åtta lägenheter/bostadsrätter samt gemensamhetslokal. Därtill hör också logen med konferensrum, pentry, toaletter, tvättstuga och scen.

Historia

Efter vattenskada från år 2017 revs hösten 2021 skadade byggnader, restaurang med veranda, köksbyggnad, mellandel med två lägenheter/bostadsrätter, en del av en bostadsrätt, WC/duschbyggnad, campingkök, pool och utedansbana med scen.

Åtgärder som genomfördes under 2025

Föreningen har under året fortsatt arbetet med byte och målning av panel.

Återbetalning av gamla skulder som föreningen haft efter tidigare års inlösen.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppgraderas/revideras löpande men fokus är fastighetens byggnader såsom fasader och utemiljön.

Vi kommer att renovera så mycket vi kan efter föreningens ekonomiska förutsättning.

Kassaflödesanalys

Bifogas som bilaga 1

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 386 167	1 246 700	1 246 553	874 893
Resultat efter finansiella poster	468 399	186 628	1 433 971	-300 253
Soliditet, %	62	58	55	46
Årsavgift/kvm	1 987	2 054	2 180	1 818
Skuldsättning/upplåten kvm	8 927	9 115	9 303	9 397
Sparande/kvm	1 222	836	954	1 412
Räntekänslighet %	5	4	4	5
Energikostnad/kvm	439	413	462	499
Skuldsättning/ total kvm	4 071	4 157	4 243	4 286
Årsavgiftens andel/ total rörelseintäkt i %	85	97	82	77

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	7 912 275	770 000	-133 831	186 628
Omföring av föreg års vinst			186 628	-186 628
Årets resultat				468 399
Vid årets slut	7 912 275	770 000	52 797	468 399

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten, kronor -521 196, behandlas enligt följande:

	Belopp
Balanseras i ny räkning	521 196
Summa	521 196

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 386 167	1 246 700
Övriga rörelseintäkter		14 916	21 333
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 401 083	1 268 033
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-558 339	-620 167
Personalkostnader		-2 865	-3 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 429	-135 472
Summa rörelsekostnader		-690 633	-759 329
Rörelseresultat		710 450	508 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 108	-322 076
Summa finansiella poster		-242 051	-322 076
Resultat efter finansiella poster		468 399	186 628
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		468 399	186 628
Skatter			
Årets resultat		468 399	186 628

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	14 138 819	14 268 248
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 138 819	14 268 248
Summa anläggningstillgångar		14 138 819	14 268 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		162	-2 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 232	22 881
Summa kortfristiga fordringar		23 394	20 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		279 855	113 585
Summa kassa och bank		279 855	113 585
Summa omsättningstillgångar		303 249	134 207
SUMMA TILLGÅNGAR		14 442 068	14 402 455

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		8 407 572	8 220 944
Årets resultat		468 399	186 628
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 875 971	8 407 572
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 217 300	5 329 500
Summa långfristiga skulder		5 217 300	5 329 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	112 200	112 200
Leverantörsskulder		80 697	13 050
Skatteskulder		-1 470	369
Övriga skulder		0	199 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 370	340 764
Summa kortfristiga skulder		348 797	665 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 442 068	14 402 455

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	33 år
-Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvadratmeter

Månadsavgift av medlemmarna som på året blir årsavgift beräknat per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens skulder som avser fastighetslån divideras med bostadsrättsytan i föreningen. En skuldsättning på 5000 kronor per kvm eller mindre betecknas som låg, medan en på mer än 10 000 kronor per kvm är hög och en på mer än 15 000 kronor per kvm mycket hög.

Sparande per kvadratmeter

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvm.

Räntekänslighet

1% av föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens årsavgifter. Visar hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas för att täcka en ränteökning på 1%.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten, divideras med bostadsrättsytan i föreningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 186 167	1 226 700
Arrende enl avtal, upphört	200 000	20 000
Summa	1 386 167	1 246 700

I föreningens avgift ingår vatten, el samt tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Städning och renhållning	7 352	8 510
Rep och underhåll av fastigheter	131 977	177 054
Fastighetsskatt	23 247	24 513
Fastighetsförsäkringspremie	55 364	57 219
Fastighetsskötsel		22 464
El för drift	148 716	165 906
Vatten, avlopp och sophämtning	113 548	81 150
Programvaror	17 841	15 772
Förbrukningsmaterial	18 576	754
Övriga kostnader rep		3 446
Porto		180
Redovisningstjänster	31 622	38 662
Konsultarvoden		13 050
Bankkostnad	1 875	1 987
Övriga kostnader	8 221	9 500
Summa	558 339	620 167

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 385 180	16 385 180
	16 385 180	16 385 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 116 932	-1 987 504
-Årets avskrivning enligt plan	-129 429	-129 428
	-2 246 361	-2 116 932
Redovisat värde vid årets slut	14 138 819	14 268 248

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	302 953	302 953
Vid årets slut	302 953	302 953
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-302 953	-296 909
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-6 044
Vid årets slut	-302 953	-302 953

Redovisat värde vid årets slut	0	0
--------------------------------	---	---

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

Not 7 Tillgångar/avsättningar/skulder som redovisas i fler än en post

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Skulder som redovisas i flera poster</i>		
Långfristig del av skuld	5 217 300	5 329 500
Kortfristig del av skuld	112 200	112 200

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lina Segerstedt
Styrelseordförande

Jessica Johansson

Annelie Steen

Helena Johansson

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

Bo Lindgren

This document contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende