

Årsredovisning 2025

Brf Allarps strand 2

769640-4289



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Allarps strand 2

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. 3 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 4 |
| Resultatdisposition | s. 4 |
| Resultaträkning | s. 5 |
| Balansräkning | s. 6 |
| Kassaflödesanalys | s. 8 |
| Noter | s. 9 |
| Underskrifter | s. 13 |

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Laholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-06 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> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Allarp 2:2692-694 | 2023 | Laholm |
| Allarp 2:534 | 2023 | Laholm |
| Allarp 2:688-691 | 2023 | Laholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 622 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Peter Almlöf | Ordförande |
| Carl Jonathan Emanuel Blomberg | Styrelseledamot |
| Linus Jonathan Olsson | Styrelseledamot |
| Pia Carina Björk | Styrelseledamot |

Valberedning

Fredrik Haraldsson och Mailis Phan

Firmateckning

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Robert Jonsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Vatten Laholmsbuktens VA AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 067 221 | 1 074 722 | 722 118 |
| Resultat efter fin. poster | -339 206 | -460 576 | -313 244 |
| Soliditet (%) | 64 | 64 | 64 |
| Yttre fond | 28 738 | 14 369 | - |
| Taxeringsvärde | 29 908 000 | 29 908 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 654 | 623 | 409 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,4 | 100 | 76,66 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 300 | 12 327 | 12 327 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 300 | 12 327 | 12 327 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 99,7 | 25 | 22 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 47 | 35 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 47 | 35 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,77 | 4,61 | 3,98 |
| Räntekänslighet (%) | 18,80 | 18,61 | 27,7 |

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.

Uppllysning vid förlust

Det Negativa resultatet kan huvudsakligen förklaras av avskrivningar på anskaffningsvärdet av byggnaden (ej kassaflödespåverkande).

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 37 520 000 | - | - | 37 520 000 |
| Fond, yttre underhåll | 14 369 | - | 14 369 | 28 738 |
| Balanserat resultat | -327 613 | -460 576 | -14 369 | -802 558 |
| Årets resultat | -460 576 | 460 576 | -339 206 | -339 206 |
| Eget kapital | 36 746 180 | 0 | -339 206 | 36 406 974 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -802 558 |
| Årets resultat | -339 206 |
| Totalt | -1 141 764 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 29 908 |
| Balanseras i ny räkning | -1 171 672 |
| | -1 141 764 |

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 | 1 067 220 | 1 074 722 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 067 220 | 1 074 722 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4 | -82 246 | -82 973 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -66 578 | -40 111 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -501 012 | -501 010 |
| Summa rörelsekostnader | | -649 836 | -624 094 |
| RÖRELSERESULTAT | | 417 385 | 450 628 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 818 | 10 213 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -759 409 | -921 417 |
| Summa finansiella poster | | -756 591 | -911 204 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -339 206 | -460 576 |
| ÅRETS RESULTAT | | -339 206 | -460 576 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 7, 12 | 56 033 972 | 56 534 984 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 56 033 972 | 56 534 984 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 56 033 972 | 56 534 984 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 8 349 | 176 615 |
| Övriga fordringar | 8 | 2 250 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 38 345 | 6 611 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 48 944 | 183 226 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 513 699 | 522 068 |
| Summa kassa och bank | | 513 699 | 522 068 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 562 643 | 705 294 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 56 596 615 | 57 240 278 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 520 000 | 37 520 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 28 738 | 14 369 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 548 738 | 37 534 369 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -802 558 | -327 613 |
| Årets resultat | | -339 206 | -460 576 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 141 764 | -788 189 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 36 406 974 | 36 746 180 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 15 000 000 | 19 850 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 000 000 | 19 850 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 4 950 000 | 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 170 | 0 |
| Skatteskulder | | 0 | 143 690 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 94 824 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 237 471 | 255 584 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 189 641 | 644 098 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 56 596 615 | 57 240 278 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 417 385 | 450 628 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 501 012 | 501 010 |
| | 918 397 | 951 638 |
| Erhållen ränta | 2 818 | 10 213 |
| Erlagd ränta | -751 977 | -921 417 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 169 238 | 40 434 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 134 282 | 75 728 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -261 889 | -59 072 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 41 631 | 57 090 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -50 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -50 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -8 369 | 57 090 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 522 068 | 0 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 513 699 | 522 068 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Allarps strand 2 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 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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 011 456 | 1 011 474 |
| Vatten | 54 880 | 63 248 |
| Övriga intäkter | 884 | 0 |
| Summa | 1 067 220 | 1 074 722 |

NOT 3, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|---------------|
| Vatten | 75 834 | 56 155 |
| Summa | 75 834 | 56 155 |

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|--------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 6 412 | 26 818 |
| Summa | 6 412 | 26 818 |

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 6 812 | 1 614 |
| Revisionsarvoden | 26 016 | 30 609 |
| Ekonomisk förvaltning | 33 750 | 7 888 |
| Summa | 66 578 | 40 111 |

NOT 6, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 753 653 | 921 417 |
| Övriga räntekostnader | 5 756 | 0 |
| Summa | 759 409 | 921 417 |

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 57 370 000 | 57 370 000 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 57 370 000 | 57 370 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -835 016 | -334 006 |
| Årets avskrivning | -501 012 | -501 010 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 336 028 | -835 016 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 56 033 972 | 56 534 984 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>7 269 050</i> | <i>7 269 050</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 20 080 000 | 20 080 000 |
| Taxeringsvärde mark | 9 828 000 | 9 828 000 |
| Summa | 29 908 000 | 29 908 000 |

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|--------------|------------|
| Övriga fordringar | 2 250 | 0 |
| Summa | 2 250 | 0 |

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Försäkringspremier | 29 595 | 0 |
| Förvaltning | 8 750 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 0 | 6 611 |
| Summa | 38 345 | 6 611 |

NOT 11, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2028-04-30 | 4,31 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek | 2026-04-30 | 4,46 % | 4 950 000 | 5 000 000 |
| Stadshypotek | 2027-10-30 | 3,10 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Summa | | | 19 950 000 | 20 000 000 |
| Varav kortfristig del | | | 4 950 000 | 150 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 200 000 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 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Utgiftsräntor | 132 183 | 124 751 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 84 288 | 79 020 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 51 813 |
| Beräkn arvode revision | 21 000 | 0 |
| Summa | 237 471 | 255 584 |

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 20 000 000 | 20 000 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Laholm

Carl Jonathan Emanuel Blomberg
Styrelseledamot

Linus Jonathan Olsson
Styrelseledamot

Peter Almlöf
Ordförande

Pia Carina Björk
Styrelseledamot

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

Robert Jonsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 21:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2026 12:29

DOCUMENT ID:

r1E-WYIJze

ENVELOPE ID:

SyQ-ZteJzg-r1E-WYIJze

DOCUMENT NAME:

Brf Allarps strand 2, 769640-4289 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

15 pages

SHA-512:

9ba8af1320b6d5c154d4d5d4c39a40e4713c813f9c95bf
daa89d090c0acbfae3e141b43b5a4a4ab3824f857ebc6fc
463321800981d29e624bc3b4d83aaeadaf6

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