

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ölandsand**  
769640-0378

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ölandsand, 769640-0378, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Verksamheten

### *Information om verksamheten*

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter för tillfällig uthyrning samt egen tillfällig vistelse. Medlemskapet är utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Källahamn 1:13 innehållande byggnader och mark. Föreningen har inga engagemang avseende samfälligheter. Underhållsplan för fastigheten uppdateras löpande i samband med planering av arbetsdagar.

Föreningen har sitt säte i Borgholms kommun.

Föreningen bildades 2021-06-01 och förvärvade 2021-10-01 fastigheten Borgholm Källahamn 1:13 i Borgholms kommun. Från samma datum tillträdde nya bostadsrättshavare.

### **Händelser 2025**

Styrelsen har under året hållit totalt 13 protokollförda möten, inklusive det konstituerande mötet samt extrainsatt möte. Utöver detta har styrelsen haft löpande kontakt via mejl, chatt och samtal i aktuella frågor.

Två arbetsdagar har genomförts under året, där bland annat hamnbassängen har rensats från vass, badbryggan och badstegen har renoverats. Stora bryggan restaurerats samt målningsarbeten utförts. Efter att ha väntat tålmodigt i över ett år var det vid vårens arbetsdag äntligen dags att få badbryggan på plats. Den har varit efterlängtd, både inom föreningen och bland våra stuggäster och besökare.

Categoria rekommenderade styrelsen att genomföra en mindre höjning av årsavgifterna under 2025 i syfte att minska underskottet inklusive avskrivningar. Styrelsen valde i samråd med Categoria att höja månadsavgiften med 15%.

Ett av de tre lånen har bundits om på 2 år till en ränta av 3,13% (4,13%).

Brf nr. 10 har lämnat in en ansökan om förhandsbesked avseende de yttre fasadåtgärder som har utförts och inväntar nu besked från Borgholms kommun om huruvida åtgärderna är bygglovspliktiga.

Sportfiskarna har monterat en skylt om gäddfabriken vid picknickplatsen.

### **Fastighetens underhåll och förvaltning**

Reparationer och underhåll under 2025:

Under året har föreningen genomfört diverse planerade underhåll av fastighetens markanläggning, med fokus på upprustning av brygg- och hamnmiljön. Arbetet har i största utsträckning utförts av föreningens medlemmar.

Underhållsplan och underhållsfond:

Det finns en upparbetad underhållsplan. Föreningens underhållsplan visar på en underhållskostnad över 11 år på totalt 405 tkr vilket ger en genomsnittlig årlig kostnad på 37 tkr. Under året har avsättning gjorts till underhållsfonden med 34 500 kr, endast 11 600 kr har använts. Avsättningen höjs till 40 000 kr i budget för 2026 för att möta framtida underhållsbehov och inköp.

## **Framtida utveckling**

I samråd med Categoria ser styrelsen inget behov av att höja månadsavgifterna under 2026, utan nuvarande avgiftsnivå lämnas oförändrad.

Som underentreprenör åt Abubo i Källahamn kommer familjen Palmén från Hörlösa att ansvara för delar av driften på plats (on-site).

Brf nr 8 "Garnboden" överläts den 1 februari. Nya medlemmar i Brf Ölandsand är Jan och Susanne Liljelid.

Utvändig ommålning av bostadsrätterna. Styrelsen föreslår två dagar av gemensamt måleriarbete 1-2 maj. Tillsammans kan vi hålla nere kostnaderna och samtidigt se till att vårt område fortsätter att vara trivsamt och välskött.

Det finns tydliga arbetsuppgifter och förbättringar som vi i styrelsen anser behöver genomföras under 2026. Vi ser bland annat ett stort behov av att göra hamnen mer inbjudande, exempelvis genom att renovera skylten vid vändplanen samt byta ut ett antal brädor på bryggan.

Aktivt marknadsföra och hyra ut lediga båtplatser till externa hyresgäster i syfte att öka föreningens intäkter och säkerställa hög belägningsgrad i småbåtshamnen.

## **Vision**

Under 2026 fortsätter vi arbetet med att stärka Källa Hamns position som ett attraktivt besöksmål på norra Öland. Vi kommer att arbeta aktivt för att öka uthyrningsgraden under hela säsongen. Samtidigt fortsätter vi vårt långsiktiga ekonomiska arbete för att säkerställa en hållbar utveckling av både området och föreningen över tid.

## **Beskrivning av fastigheten**

Föreningen har under 2021 förvärvat fastigheten Källahamn 1:13 genom köp av KLB Fastighets AB.

Fastighetsbeteckning: Borgholm Källahamn 1:13.

Adress: Källahamnsvägen 111, 38771 Löttorp.

Fastighetens storlek: 36 744kvm plus ej arealredovisat vattenområde

Bostadsrätter: 316,1 m2, fördelat på 11 fristående bostadsrätter.

Hyseslokal: 97,9 m2, fördelat på 1 lokal.

Biarea: Ca 30 m2, bestående av förråd i lägenheterna samt sopskjul och förråd.

Planförhållanden: För Fastigheten saknas detaljplan, byggnaderna är uppförda med bygglov och strandskyddsdispens.

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkras hos Dina försäkringar.

## **Medlemsinformation**

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 11 medlemmar alla andelar har tecknats under året.

Årsavgiften för 2025 har i snitt uppgått till 1 168 per kvm.

**Styrelse**

Jim Hagelin	Ordinarie ledamöter	mandat till ordinarie stämma 2027
Monika Lindström	Ordinarie ledamöter	mandat till ordinarie stämma 2027
Christer Almgren	Ordinarie ledamöter	mandat till ordinarie stämma 2026
Henrik Söderlund	Ordinarie ledamöter	mandat till ordinarie stämma 2026
Alexander Bergh	Suppleant	mandat till ordinarie stämma 2026
Mats Wirström	Revisor	mandat till ordinarie stämma 2027
Lars-Arne Rosdahl	Revisorsuppleant	mandat till ordinarie stämma 2027

**Valberedning**

Nadja Bergh		mandat till ordinarie stämma 2027
Lars Börjesson		mandat till ordinarie stämma 2027

Firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

**Föreningens ingångna avtal**

- Abubo AB avseende teknisk förvaltning
- Borgholms Energi avseende vatten, avlopp, sopor
- Categori Group AB avseende ekonomisk förvaltning
- Dina Försäkringar avseende försäkring för bostadsrättsförening
- E.ON Energidistribution avseende elnät och elhandel
- IT System Dalarna avseende internetanslutning
- Källahamn Stugor & Spa AB hyresgäst, lokal
- Stadshypotek avseende kredit på fastigheten

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	416	371	276	234
Resultat efter finansiella poster	-146	-173	-219	-200
Balansomslutning tkr	15 566	16 762	17 012	17 263
Soliditet, %	82 %	82 %	82 %	82%
Årsavgift bostäder snitt kr/kvm	1 168	1 017	710	555
Driftskostnader kr/kvm	347	375	385	293
Ränta kr/kvm	190	158	169	121
Underhållsfond kr/kvm	16 517	120	39	21
Skuldsättning kr/kvm	6 748	6 861	7 041	7 131
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 479	9 225	9 225	9 342
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter	70 %	70 %	57 %	50%
Räntekänslighet	7 %	9 %	13%	17%

## Framtida utveckling

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden består främst av amorteringar och räntekostnader hänförliga till föreningens lån. Dessa bedöms finansieras genom löpande avgiftsintäkter från medlemmarna samt vid behov genom omförhandling av befintliga lån eller upptagande av nya lån.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 390 000	53 065	-554 009	-172 995
Disposition enl stämmobeslut			-172 995	172 995
Reservering UH-fond		37 000	-37 000	
Årets resultat				-146 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 390 000</b>	<b>90 065</b>	<b>-764 004</b>	<b>-146 497</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande:	
Balanserat resultat	-764 004
Årets resultat	-146 497
<b>Totalt</b>	<b>-910 501</b>
Styrelsens förslag till resultatdisposition:	
Avsättes till fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	-950 501
<b>Summa kronor</b>	<b>-910 501</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Alla belopp uttrycks om inget annat anges i svenska kronor.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	416 336	371 096
Övriga rörelseintäkter		110 320	85 077
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>526 656</b>	<b>456 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-325 945	-205 051
Personalkostnader		-	-2 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 099	-262 100
Övriga rörelsekostnader		-	-83 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-588 044</b>	<b>-553 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-61 388</b>	<b>-96 948</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-599	879
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-84 510	-76 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 109</b>	<b>-76 047</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-146 497</b>	<b>-172 995</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-146 497</b>	<b>-172 995</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-146 497</b>	<b>-172 995</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	16 241 051	16 503 150
Summa materiella anläggningstillgångar		16 241 051	16 503 150
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 241 051	16 503 150
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		14 960	-
Övriga fordringar		3 445	45 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	14 559	16 555
Summa kortfristiga fordringar		32 964	62 011
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		291 771	197 266
Summa kassa och bank		291 771	197 266
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		324 735	259 277
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		16 565 786	16 762 427

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 390 000	14 390 000
Fond för yttre underhåll		90 065	53 065
Summa bundet eget kapital		14 480 065	14 443 065
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-764 004	-554 009
Årets resultat		-146 497	-172 995
Summa fritt eget kapital		-910 501	-727 004
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 569 564</b>	<b>13 716 061</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	878 910	1 936 250
Summa långfristiga skulder		878 910	1 936 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 960 181	938 022
Leverantörsskulder		15 245	24 929
Skatteskulder		29 420	61 129
Övriga skulder	7	11 637	22 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	100 829	63 671
Summa kortfristiga skulder		2 117 312	1 110 116
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 565 786</b>	<b>16 762 427</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-61 389	-96 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	262 100	262 100
<b>Summa</b>	<b>200 711</b>	<b>165 152</b>
Erhållen ränta	138	879
Erlagd ränta	-85 246	-76 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 603</b>	<b>89 105</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29 046	8 190
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 963	-36 004
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>129 686</b>	<b>61 291</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-35 181	-40 806
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-35 181</b>	<b>-40 806</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>94 505</b>	<b>20 485</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>197 265</b>	<b>176 781</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>291 770</b>	<b>197 266</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför sker ingen avskrivning på värdet för marken.

### Fond för yttre underhåll

Beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll fattas med grund i föreningens underhållsplan. Planen uppdateras årligen efter besiktning av fastigheten.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de väntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Energikostnader

El för uppvärmning ingår inte i årsavgiften utan debiteras bostadsrättsinnehavare och hyresgäster efter förbrukning. Kostnaden debiteras månadsvis med schablon och avräknas mot förbrukning en gång om året.

### Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet - Omsättningstillgångar exkl. varulager och pågående arbeten / Kortfristiga skulder  
Fördelade kostnader - fördelas på 316,1m2 lägenhetsyta.  
Soliditet (%) = (Justerat eget kapital / totalt kapital) x 100  
Avkastning på eget kapital = Resultat / Eget kapital

## Not 2 Rörelsens intäkter

### Föreningens intäkter

	<b>2025-01-01- 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01- 2024-12-31</b>
Årsavgifter	369 248	321 581
Lokalhyra	24 000	24 000
Båtplatser	23 067	25 432
Övriga intäkter	21	83
Debiterade elavgifter	110 320	85 077
<b>Summa</b>	<b>526 656</b>	<b>456 173</b>

Debiterade avgifter avser utdebiterad förbrukning för perioden 2024-10-01 - 2025-12-31.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	84 454	76 030
<b>Summa</b>	<b>84 454</b>	<b>76 030</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Byggnader</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 354 975	9 354 975
Akkumulerat anskaffningsvärde fastigheten	9 354 975	9 354 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-608 075	-420 975
-Årets avskrivning enligt plan	-187 099	-187 100
	-795 174	-608 075
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 559 801</b>	<b>8 746 900</b>
<b>Mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Årets investeringar mark	6 500 000	6 500 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Årets investeringar markanläggningar	1 500 000	1 500 000
Akkumulerat anskaffningsvärde markanläggningar	1 500 000	1 500 000
-Vid årets början	-243 750	-168 750
-Årets avskrivning enligt plan	-75 000	-75 000
Utgående avskrivningar	-318 750	-243 750
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>1 181 250</b>	<b>1 256 250</b>
<b>Utgående bokfört värde för fastigheten</b>	<b>16 241 051</b>	<b>16 503 150</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 599	13 607
Övriga förutbetalda kostnader	-	2 948
	<b>14 599</b>	<b>16 555</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långfristiga skulder</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Bindningstid</i>	<i>Belopp</i>
Stadshypotek lån 480141	3,13 %	2027-09-30	878 910
<b>S:a långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>878 910</b>

### *Kortfristiga skulder*

Stadshypotek lån 480141	3,13 %	2026-12-30	22 056
Stadshypotek lån 147739	1,59 %	2026-09-30	970 000
Stadshypotek lån 407919	3,44%	2026-12-30	968 125
<b>S:a kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 960 181</b>

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två av sina lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Kortfristig skuld 1 960 181 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa in utan omförhandla.

## Not 7 Övriga skulder

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Skuld mervärdesskatt	7 930	13 316
Balanserade debiteringar elavgifter	-	6 322
Skuld till stugägare	3 707	2 727
	<b>11 637</b>	<b>22 365</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### *Ställda säkerheter*

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	2 980 000	2 980 000

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntor	2 614	-
Upplupna kostnader revision	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	9 688	9 011
Förutbetalda månadsavgifter	63 527	27 659
Förutbetalda lokalhyror	-	2 000
<b>S:a Upplupna kostnader &amp; förutbetald intäkter</b>	<b>100 829</b>	<b>63 670</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-30  
Löttorp

\_\_\_\_\_  
Jim Hagelin Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Monika Lindström Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christer Almgren Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Söderlund Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Mats Wirström  
Godkänd revisor