

Årsredovisning
för
Brf Stora Enen i Onsala
716408-2260

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-13

Styrelsen för Brf Stora Enen i Onsala får härmed upprätta 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

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Inflyttning ägde rum under hösten 1988. Föreningen är ett privatbostadsföretag och är en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-06-26. Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden.

På en extra stämma 2023-10-25 fattades beslut om att installera möjlighet till laddning av elfordon. Under hösten 2024 påbörjades installation av 25 platser i befintliga garage samt 6 platser utomhus. Investeringen kommer att finansieras till 50% med bidrag från naturvårdsverket samt med ett kapitaltillskott på 7 500 kronor för de medlemmar som ansluter till anläggningen. Installationen färdigställdes under februari 2025 då ny servis från Ellevio erhöles.

Det har genomförts två städdagar.

Fastigheten

Taxeringsvärde är åsatt fastigheten Enen 1:107, Kungsbacka kommun, med 51 620 000 kronor, varav markvärde 26 625 000 kronor och byggnadsvärde 24 995 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Storlek</u>	<u>Andelstal</u>
2 rok, 5 st	61,2 kvm	2,84
4 rok, 15 st	106,9 kvm	4,27
4 rok gavel, 5st	106,9 kvm	4,35

Boyta tot 2 446 kvm enligt ovan

3 garagelängor med 25 garageplatser och rum för källsortering, ca 510 kvm

Biyta tot 100 kvm

Total yta inkl boa upplåten med bostadsrätt 3 056 kvm

Övriga fastigheter

1 kvartersgård för gemensamma aktiviteter utrustad med kök och bastu, ca 69.1 kvm

Total yta 3 125,1 kvm

Månadsavgifter

Månadsavgiften höjdes med 7,13% för 2025 och för 2026 sker höjning med 4,83%. Förändringar i månadsavgifterna för 2027 och framåt beror helt på ränteutvecklingen och på utfallet i den underhållsplan som föreningen nu arbetar med men fortsatta höjningar i nivå med 2026 kommer att vara nödvändiga.

Underhållsplan

Under 2026 planeras ytterligare elpannor att bytas. Detta sker i samband med att medlemmar uppgraderar sina våtuttymmen.

Energideklaration har utförts under 2020 och föreningens byggnader har placerats i energiklass E.

En genomgång av samtliga lägenheters ventilationsanläggning visade att flödet var för dåligt. Det berodde på trasiga fläktmotorer i 22 lägenheter i kombination med felinstallerade köksfläktar. Arbetet påbörjades i nov 2025 och slutfördes i februari 2026.

Det planerade underhållet av fasader är slutfört under 2022 och kommer också att vara nästa stora post i underhållsplanen inför 2033.

Underhållsplanen är under omarbetning i samarbete med Sustend AB som har gjort en besiktning av mark och fastigheter och upprättat en plan i programvaran Planima..

Från och med räkenskapsåret 2026 måste föreningen göra sk komponentavskrivning och arbetet är i det närmaste slutfört. Förändringen kommer att medföra att räkenskapsenliga avskrivningar kommer att öka och påverka föreningens resultat negativt. Under 2026 skall föreningen ta beslut huruvida taken skall tvättas och behandlas för att klara ytterligare 20 år innan takbyte behöver utföras.

Förvaltning

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Lars Ackemar, ordinarie ledamot, ordförande

Linda Ejbyfeldt ,ordinarie ledamot

Lars-Erik Lund, ordinarie ledamot

Marie Ivarsson Norell, ordinarie ledamot

Krister Unfors, ordinarie ledamot

Ellen Kärrdin, suppleant

Brf Stora Enen i Onsala
Org.nr 716408-2260

3 (13)

Föreningen har avtal med Skeppstedt Redovisning KB om ekonomisk förvaltning. Teknisk förvaltning utförs i egen regi.

Vald revisor är Jonas Karmebäck, JPA Revison AB

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter bytt ägare varav en tillträds under 2026. Antalet medlemmar var 34 (få 35) varav 31 st är bostadsrättshavare med hel eller halv andel. Antalet lägenheter med bostadsrätt upp går till 25 st vilket är oförändrat mot föregående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 875	1 750	1 675	1 600
Resultat efter finansiella poster	303	352	462	-480
Soliditet (%)	13,2	11,5	9,4	7,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	767	589	563	539
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 552	6 746	6 947	7 069
Räntekänslighet (%)	8,5	9,2	9,9	10,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	48	43	33	34
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,9	99,6	99,8	99,3
Sparande per kvm (kr/kvm) boa	322	298	249	226
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) boa	6 552	6 746	6 947	7 069

Varje lägenhet har eget elabonnemang och lägenheten värms upp med vattenburen elvärme.
Energikostnad ovan avser enbart kostnader för allmän belysning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 976 000	280 000	-418 590	351 686	2 189 096
Ökning av insatskapital	7 500				7 500
Disposition av föregående års resultat:			351 686	-351 686	0
Avs till yttre fond		130 000		-130 000	0
Nyttj av yttre fond		-73 850		73 850	0
Årets resultat				303 264	303 264
Belopp vid årets utgång	1 983 500	336 150	-66 904	247 114	2 499 860

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-123 053
årets vinst	303 264
	180 211
disponeras så att	
avsättning till yttre fond	-130 000
återföres från yttre fond	165 000
i ny räkning överföres	145 211
	180 211

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

Brf Stora Enen i Onsala
Org.nr 716408-2260

5 (13)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter	1	1 875 060	1 750 020
Övriga avgifter		121 833	57 121
Summa rörelseintäkter		1 996 893	1 807 141
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-997 873	-758 815
Personalkostnader	3	-41 425	-30 086
Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-318 889	-299 585
Summa rörelsekostnader		-1 358 187	-1 088 486
Rörelseresultat		638 706	718 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 415	19 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 857	-386 757
Summa finansiella poster		-335 442	-366 969
Resultat efter finansiella poster		303 264	351 686
Resultat före skatt		303 264	351 686
Årets resultat		303 264	351 686

Brf Stora Enen i Onsala
Org.nr 716408-2260

6 (13)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgift fibernät	5	5 358	28 983
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 358	28 983

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	17 421 510	17 688 377
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	361 935	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	10 398	1 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	770 806
Summa materiella anläggningstillgångar		17 793 843	18 460 258

Summa anläggningstillgångar		17 799 201	18 489 241
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		54 129	0
Övriga fordringar		208 250	233 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 061	22 812
Summa kortfristiga fordringar		292 440	255 933

Kassa och bank

Kassa och bank		888 588	318 417
Summa kassa och bank		888 588	318 417
Summa omsättningstillgångar		1 181 028	574 350

SUMMA TILLGÅNGAR		18 980 229	19 063 591
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Stora Enen i Onsala
Org.nr 716408-2260

7 (13)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 983 500

1 976 000

Fond för yttre underhåll

336 150

280 000

Summa bundet eget kapital

2 319 650

2 256 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-123 053

-418 590

Årets resultat

303 264

351 686

Summa fritt eget kapital

180 211

-66 904

Summa eget kapital

2 499 861

2 189 096

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

9 168 500

6 568 894

Summa långfristiga skulder

9 168 500

6 568 894

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

6 858 345

9 932 951

Förskott från kunder

50

84 673

Leverantörsskulder

168 153

167 505

Skatteskulder

17 748

22 852

Övriga skulder

23 457

29 074

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

244 115

68 546

Summa kortfristiga skulder

7 311 868

10 305 601

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 980 229

19 063 591

Brf Stora Enen i Onsala
Org.nr 716408-2260

8 (13)

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11, 12	303 264	351 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 889	299 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		622 153	651 271
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-54 629	1 900
Förändring av kortfristiga fordringar		17 622	-215 636
Förändring av leverantörsskulder		648	123 401
Förändring av kortfristiga skulder		458 458	-25 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 044 252	535 483
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 636	-770 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 636	-770 806
Finansieringsverksamheten			
Ökning av insatskapital		7 500	45 000
Amortering		-464 946	-491 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-457 446	-446 250
Årets kassaflöde		570 170	-681 573
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		318 417	999 990
Likvida medel vid årets slut		888 587	318 417

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år..

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Fiberanslutning	10 år
-----------------	-------

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Sparande per kvm (kr/kvm) boa

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm) boa

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna höjdes med 4,83% för 2026.

Reparation av ventilationsanläggningar färdigställdes i februari 2026 och samtliga bostäder har nu korrekt flöde i ventilation.

Not 1 Månadsavgifter

I månadsavgiften ingår (förutom lägenheten) en garageplats inomhus samt ett förråd i anslutning till lägenheten.

I månadsavgiften ingår inte el och vatten vilka debiteras separat.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättning snöröjning, renhållning och skötsel av grönytor	113 675	96 524
Vatten	99 981	87 888
El	18 195	16 845
El för elbilsladdning	49 935	0
Reparation och underhåll, löpande	53 560	47 522
Reparation och underhåll enligt plan för yttre underhåll	165 000	78 350
Reparation av värmepannor, ventilation och tv-anläggning	20 124	13 760
Försäkringspremier	69 624	66 527
Fastighetsskatt	251 850	238 125
Vägförening	33 125	33 125
Revisionsarvode	25 000	29 250
Förvaltningsarvode	30 000	30 000
Övriga kostnader och kostnader för vår- och höststädning	67 804	20 899
	997 873	758 815

Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Löner utbetalda för snöröjning och gräsklippning redovisas under övriga kostnader och uppgår till 38 706 SEK inkl soc avgifter (få 24 963 SEK).

Styrelsearvoden uppgår till 41 425 SEK inkl soc avgifter (få 30 085 SEK)

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	463 592	463 592
Inköp	11 868	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 460	463 592
Ingående avskrivningar	-462 517	-453 424
Årets avskrivningar	-2 545	-9 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-465 062	-462 517
Utgående redovisat värde	10 398	1 075

Not 5 Anslutningsavgift fibernät

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	236 250	236 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 250	236 250
Ingående avskrivningar	-207 267	-183 642
Årets avskrivningar	-23 625	-23 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 892	-207 267
Utgående redovisat värde	5 358	28 983

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	22 568 206	22 568 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 568 206	22 568 206
Ingående avskrivningar	-4 879 829	-4 612 962
Årets avskrivningar	-266 867	-266 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 146 696	-4 879 829
Utgående redovisat värde	17 421 510	17 688 377

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avser kostnader för installation av laddstationer för elbil.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	770 806
Inköp	775 574	0
Omklassificeringar	0	-770 806
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	-387 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 787	0
Årets avskrivningar	-25 582	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 582	0
Utgående redovisat värde	362 205	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,64	2027-09-30	1 813 000	1 813 000
Stadshypotek	1,21	2026-10-30	3 136 500	3 136 500
Stadshypotek	2,72	2026-02-05	1 852 451	2 077 451
Stadshypotek	3,05	2030-10-30	6 168 000	6 168 000
Stadshypotek	2,63	2026-09-30	1 619 394	1 619 394
Stadshypotek	2,84	2028-09-30	1 437 500	1 687 500
			16 026 845	16 501 845

Belopp som förfaller inom ett år från balansdagen, kortfristig skuld:	6 858 345 kronor
Belopp som förfaller mellan två och fem år efter balansdagen:	9 168 500 kronor
Belopp som förfaller senare än fem år från balansdagen:	0 kronor
Lån som villkorsändras inom 1 år redovisas som kortfristig skuld	

Under 2025 har föreningens lån amorterats med 475 000 kronor

Not 9 Ställda panter och säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 775 000	20 775 000
	20 775 000	20 775 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald månadsavgift	169 080	84 673
Upplupna täntekostnader	50 086	35 987
Övriga interimsskulder	25 000	32 558
	244 166	153 218

Brf Stora Enen i Onsala
Org.nr 716408-2260

13 (13)

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Erlagda räntekostnader som avser skulder till bank	319 390	398 760
Förändring av upplupna räntor på föreningens lån	14 099	-17 015
Bankkostnader	5 368	5 012
	338 857	386 757

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar	3 415	19 787
	3 415	19 787

Årsredovisningen beslutades 2026-06-08

Onsala

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ackemar
Ordförande

Marie Ivarsson Norell

Linda Ejbyfeldt

Lars-Erik Lund

Krister Unfors

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

JPA Revision AB

Jonas Karmebäck
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

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

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 716408-2260 Brf Stora Enen i Onsala för 20250101-2025123.pdf
Checksumma: 3373b4e569fd87dfdf5f486840e6d99412285581b676c4b7f457fe2ce7837fd4
Skickad: 2026-06-08 kl 14:09

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Lars Anders Ackemar
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-08 kl 14:15



Digitalt signerad av: Stig Lars-Erik Lund
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-08 kl 14:37



Digitalt signerad av: Marie Ivarsson Norell
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-08 kl 15:17



Digitalt signerad av: Lars Krister Ferdinand Unfors
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-08 kl 15:58



Digitalt signerad av: Linda Ejbyfeldt
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-08 kl 19:08

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2026.



Digitalt signerad av: Jonas Daniel Karmebäck
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-09 kl 08:07

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>