Årsredovisning

för

Brf Tjörnarp Sjöpark

769611-0720

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Styrelsen för Brf Tjörnarp Sjöpark 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Korsaröd 3:24. På fastigheten finns 30 stugor samt 16 lägenheter i olika former, därutöver finns en servicebyggnad med omklädnad, föreningslokaler, garage, lada samt en utomhuspool.
Föreningen innehar marken med äganderätt.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningstämma hölls 2025-05-31

Styrelse

Namn	**Uppdrag**
Lena Mattsson	Ledamot,Ordförande
Karin Nilsson	Ledamot
Quentin Authelet	Ledamot
Sebastian Nilsson	Ledamot
Lena Kamph	Ledamot
Kerstin Meinen	Suppleant
Anna Hopstadius	Suppleant
Anders Wåckner	Suppleant

Avgått under året

I tur att avgå:
Roger Nordqvist
Melina Di Zazzo
Jenny Norlin
Fredrik Andersson

Styrelsen har under året hållit 10 st styrelsemöten.

Firmatecknare har varit 2 styrelsen.

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Revisor

Revisor under året har varit Thomas Appelgren.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Fastighetsskötsel	Mark & Trädgård Entreprenad AB
Avfall	Mellansskånes Renhållnings AB
EL	Mellersta Skånes Kraft, Eon
Vatten	Mittskåne vatten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa
Föreningen har sitt säte i Höör .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett och fem arbetsdagar samordnats

Föreningen har under årets gång hållit en extra stämma där styrelsen har förstärkts med flera ledamöter och suppleanter.

Tack vare engagemanget från medlemmarna har bland annat poolen skötts i egen regi till skillnad från tidigare år samt att garaget har reparerats under arbetsdagarna vilket bidragit till betydande besparingar

Översyn av yttre skick på fastigheten har utförts vilket lägger till grund för uppdaterad underhållsplan.

Ett par stycken skadade tak har reparerats. De initiala åtgärderna var bristfälliga därför har arbetet reklamerats och felaktigheter åtgärdats.

Efterfrågat arbete med revidering av stadgarna har återupptagits efter ett flertal uppdateringsförsök tidigare år.

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 885	2 623	2 346	2 274
Resultat efter finansiella poster	202	-119	-515	95
Soliditet (%)	63,3	61,9	61,1	63,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	864	772	701	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 144	1 169	1 193	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 232	1 258	1 284	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	2	-98	0
Räntekänslighet (%)	1,4	1,6	1,8	1,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	321	231	250	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,9	99,8	99,6

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 100 000	4 817 412	698 123	239 890	-119 123	**7 736 302**
Upplösning av uppskrivningf		-51 949		51 949		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-58 431	-60 692	119 123	**0**
Avsättning till yttre fond			58 261			**58 261**
Årets resultat					201 929	**201 929**
Belopp vid årets utgång	**2 100 000**	**4 765 463**	**697 953**	**231 147**	**201 929**	**7 996 492**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	231 147
årets vinst	201 929
	433 076

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	433 076
	433 076

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

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		2 884 982	2 623 222
Övriga rörelseintäkter		-14 586	23 834
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 870 396**	**2 647 056**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-2 205 634	-2 258 853
Övriga externa kostnader	5	-254 305	-243 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-88 295	-88 295
Summa rörelsekostnader		**-2 548 234**	**-2 590 929**
Rörelseresultat		**322 162**	**56 127**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 753	10 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-132 986	-185 396
Summa finansiella poster		**-120 233**	**-175 250**
Resultat efter finansiella poster		**201 929**	**-119 123**
Resultat före skatt		**201 929**	**-119 123**
Årets resultat		**201 929**	**-119 123**

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 867 390	10 955 685
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 867 390**	**10 955 685**
Summa anläggningstillgångar		**10 867 390**	**10 955 685**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		121 917	77 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 065	94 777
Summa kortfristiga fordringar		**301 982**	**172 024**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 464 198	1 361 629
Summa kassa och bank		**1 464 198**	**1 361 629**
Summa omsättningstillgångar		**1 766 180**	**1 533 653**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 633 570**	**12 489 338**

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 100 000	2 100 000
Uppskrivningsfond		4 765 463	4 817 412
Fond för yttre underhåll		697 953	698 123
Summa bundet eget kapital		**7 563 416**	**7 615 535**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		231 147	239 890
Årets resultat		201 929	-119 123
Summa fritt eget kapital		**433 076**	**120 767**
Summa eget kapital		**7 996 492**	**7 736 302**
Långfristiga skulder	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 007 520	4 094 640
Summa långfristiga skulder		**4 007 520**	**4 094 640**
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		87 120	87 120
Leverantörsskulder		139 930	206 259
Skatteskulder		22 730	16 791
Övriga skulder		406	406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 372	347 820
Summa kortfristiga skulder		**629 558**	**658 396**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 633 570**	**12 489 338**

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		201 929	-119 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		146 556	88 295
Betald skatt		5 781	-37 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**354 266**	**-67 873**
justering avskrivning			
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 670	-69 187
Förändring av kortfristiga fordringar		-85 130	-2 000
Förändring av leverantörsskulder		-66 329	-54 414
Förändring av kortfristiga skulder		31 551	-49 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**189 688**	**-242 541**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-87 120	-87 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-87 120**	**-87 120**
Årets kassaflöde		**102 568**	**-329 661**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 361 629	1 629 400
Likvida medel vid årets slut		**1 464 197**	**1 299 739**

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

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.

Fordringar
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år

Fastighetsunderhåll
Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.
Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningstämma

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt
Schablonbeskattningen avskaffades från och med taxeringsåret 2008.Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte ska tas upp till beskattning, i den mån bostadsrättsföreningen har inkomst av annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt.
Dock ska föreningen betala skatt på extaordinära verksamheter som t.ex. försäljning av återlämnade bostadsrätter.

Not 2 Omsättning

	2025	2024
Förs. av egentillv. produkter (gruppkonto)	8 821	43 489
Hyresintäkter bostäder	2 400	3 050
Årsavgifter	1 735 511	1 679 428
Avsättning yttre fond	96 648	92 496
Avgifter el	613 902	611 485
Avgifter vatten	138 450	127 600
Justeringar el och vatten	200 141	-46 201
Årlig grundavgift för avfall	85 296	50 460
Arbetsdag	800	52 014
Övriga avgifter	-11 574	33 235
	2 870 395	**2 647 056**

I föreningens årsavgifter ingår endast avgiften för bostadsrätterna.
Ändrad princip vid periodisering av posten justering el och vatten vilket medför bristande jämförbarhet detta år.

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	281 250	374 595
Service och besiktningar	16 843	32 063
El	838 132	736 099
Vatten och avlopp	309 398	89 990
Avfall	96 025	102 846
Försäkringar	108 423	108 175
Fastighetsskatt	136 209	136 209
Drifkostnader pool	48 095	50 190
Trädfällning	6 300	141 600
Underhåll/drift av mark	40 001	367 779
	1 880 676	**2 139 546**

Not 4 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer VVS	5 484	3 134
Reparationer byggnader	192 356	0
Underhåll	13 827	6 760
Reparationer el	8 124	17 236
Förändring av yttre fond	91 035	91 613
Reparationer	14 132	565
	324 958	**119 308**

Not 5 Förvaltningskostnader och övriga externa kostnader

	2025	2024
Kostnader för arbetsdag	12 577	18 571
Förbrukningsinventarier	9 620	10 103
Förbrukningsmaterial	7 152	8 512
Rep. och underhåll förbrukningsinventarier	0	5 632
Tele och data	11 460	8 907
Revision	22 706	19 225
Kostnader styrelsmöte	13 500	0
Kameral förvaltning	150 253	131 849
Bankkostnader	5 705	4 737
Föreningsavgifter	5 270	5 850
Övriga tjänster	16 061	30 394
	254 304	**243 780**

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader och markanläggningar	36 346	36 346
Uppskrivning byggnad	51 949	51 949
	88 295	**88 295**

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025	2024
Räntekostnader fastighetsknutna lån	132 967	184 457
Övriga räntekostnader	19	939
Ränteintäkter från bank	-12 753	-10 146
	120 233	**175 250**

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 841 738	6 841 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 841 738**	**6 841 738**
Ingående avskrivningar	-703 465	-667 119
Årets avskrivningar	-36 346	-36 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-739 811**	**-703 465**
Ingående uppskrivningar	4 817 412	4 869 361
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-51 949	-51 949
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**4 765 463**	**4 817 412**
Utgående redovisat värde	**10 867 390**	**10 955 685**
Taxeringsvärden byggnader	9 940 000	11 231 640
Taxeringsvärden mark	7 888 000	6 596 360
	17 828 000	**17 828 000**

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 659 040	3 746 160
	3 659 040	**3 746 160**

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 094 640 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 007 520	4 094 640
	4 007 520	**4 094 640**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	87 120	87 120
	87 120	**87 120**

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	**5 000 000**

Inga övriga ansvarsförbindelser finns

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Höör

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Mattsson
Ordförande

Karin Nilsson
Ledamot

Quentin Authelet
Ledamot

Sebastian Nilsson
Ledamot

Lena Kamph
Ledamot

Revisorspåteckning

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

Thomas Appelgren
Godkänd revisor

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67

2026-04-07 13:23:57 UTC+00:00 Styrelseledamot

Lena Margareta Kamph

SE BankID - 842d449e-96ee-4b74-9379-c7b9a4633d9c

2026-04-07 14:11:42 UTC+00:00 Styrelseledamot

Anders Sebastian Qvist

SE BankID - 0192fbae-cbf1-4b85-92f5-3a9197f1caa2

2026-04-07 16:03:02 UTC+00:00 Styrelseledamot

QUENTIN AUTHELET

SE BankID - d198c2af-1e54-4529-aac0-60888e9ad1cb

2026-04-07 19:32:42 UTC+00:00 Ordförande

LENA MATTSSON

SE BankID - 77b5de4c-625d-4ecd-a2bd-caaa1c329a6d

2026-04-09 08:40:38 UTC+00:00 Styrelseledamot

Karin Elisabet Nilsson

SE BankID - a0df11a8-ea76-47e1-874b-1c308bdd0f20

2026-04-10 05:17:47 UTC+00:00 Godkänd revisor

THOMAS APPELGREN

SE BankID - 0388cada-1289-4795-8955-4b5a9c7769ba

Document ID: 2be55a7c-6d8d-44fd-b312-1d990a2b7b67