

Årsredovisning
för
Brf Strandgården

746000-0958

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Strandgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningen som är ett privatbostadsföretag ligger i Limhamn på adressen Birger Jarlssgatan 28.

Föreningens fastighet är byggd år 1945 och består av en total yta av 1 224 kvm. Fastighetsbeteckningen är Tonfisker 26. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Brf Strandgården är en äkta bostadsrättsföreningen enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastigheten består av 24 st lägenheter, samtliga upplåtna. I fastigheten finns också 1 st lokal med bostadsrätt.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen på föreningens 24 st lgh:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
4 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser under 2024:

Ny Router på Styrelserummet

Ny dator inköpt.

Service av tvättmaskiner och torktumlare.

Fuktskadan från fasaden åtgärdad, endast några detaljer kvarstår.

Trädgårdsdag den 3/6.

Läckande avloppsrör i trappa A

Medlemsinformation

Under 2024 har 3 st. nya medlemmar tillkommit, 3 st. lägenheter har bytt ägare.

Vid räkenskapsåret slut var det 27 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 18/4 2024.

Styrelsens sammansättning har under året varit följande:

Torgny Pettersson: Ledamot/Ordförande

Per Stoltz: Ledamot/Sekreterare

Theodore Stiernhuvud: Ledamot/Ekonomiansvarig

Lizette Grönvall: Ledamot

André Urwitz: Styrelseledamot t.o.m. 2024-08-01

David Björkdahl: Suppleant t.o.m. 2024-08-01

David Björkdahl: Ledamot fr.o.m. 2024-08-01

Lennart Hansson: Valberedning

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter	1 343	1 241	1 161	1 098
Årets resultat	-70	-287	-145	-211
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 020	929	869	833
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 871	8 953	8 953	8 997
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	-20	105	51
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	262	305	257
Räntekänslighet (%)	9	10	10	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	92	93

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 1 224 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 773	6 600 000	860 865	-1 315 289	-286 611	5 878 738
Disposition av föregående års resultat:				-286 611	286 611	0
Avsättning yttre fond			-35 622	35 622		0
Årets resultat					-70 032	-70 032
Belopp vid årets utgång	19 773	6 600 000	825 243	-1 566 278	-70 032	5 808 706

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 566 278
årets förlust	-70 032
	-1 636 310

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 322
i ny räkning överföres	-1 671 632
	-1 636 310

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 343 326	1 240 912
Övriga rörelseintäkter	3	49 372	177 811
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 392 698	1 418 723
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-611 753	-691 912
Övriga externa kostnader	5	-292 831	-559 776
Personalkostnader	6	-33 379	-27 242
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 522	-262 522
Summa rörelsekostnader		-1 200 485	-1 541 452
Rörelseresultat		192 213	-122 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 418	-164 803
Summa finansiella poster		-262 245	-163 882
Resultat efter finansiella poster		-70 032	-286 611
Resultat före skatt		-70 032	-286 611
Årets resultat		-70 032	-286 611

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	16 373 412	16 626 601
Inventarier, verktyg och installationer	9	46 674	56 007
Summa materiella anläggningstillgångar		16 420 086	16 682 608

Summa anläggningstillgångar

16 420 086

16 682 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-8 544
Övriga fordringar		2 169	69 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 791	123 828
Summa kortfristiga fordringar		58 960	184 335

Kassa och bank

Kassa och bank		584 177	355 653
Summa kassa och bank		584 177	355 653
Summa omsättningstillgångar		643 137	539 989

SUMMA TILLGÅNGAR

17 063 223

17 222 597

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 773

19 773

Uppskrivningsfond

6 600 000

6 600 000

Fond för yttre underhåll

825 243

860 865

Summa bundet eget kapital

7 445 016

7 480 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 566 278

-1 315 289

Årets resultat

-70 032

-286 611

Summa fritt eget kapital

-1 636 310

-1 601 900

Summa eget kapital

5 808 706

5 878 738

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

3 573 000

3 783 875

Summa långfristiga skulder

3 573 000

3 783 875

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 284 875

7 174 000

Leverantörsskulder

9 332

60 167

Skatteskulder

4 742

3 912

Övriga skulder

11

0

541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

382 568

321 364

Summa kortfristiga skulder

7 681 517

7 559 984

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 063 223

17 222 597

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-70 032

-286 611

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

262 522

262 522

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

192 490

-24 089

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-8 544

0

Förändring av kortfristiga fordringar

67 037

-110 337

Förändring av leverantörsskulder

-50 835

-6 336

Förändring av kortfristiga skulder

138 090

1 106

Kassaflöde från den löpande verksamheten

338 238

-139 656

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

0

Årets kassaflöde

238 238

-139 656

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

355 653

495 309

Likvida medel vid årets slut

593 891

355 653

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.

Vissa justeringar av klassificeringen av konton i föregående års resultaträkning har gjorts för att harmonisera och förenkla jämförelsen med årets resultaträkning.

Anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar	50 år
Sophus	20 år
Inventarier	3-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter
Rörelsens huvudintäkter (BRF)

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 208 292	1 099 849
Årsavgifter lokaler	38 022	35 124
Bredbandsavgifter	45 000	44 693
El-avgifter	42 967	58 646
Övriga hyresintäkter	9 044	2 600
	1 343 325	1 240 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	31 238	135 718
Elstöd	0	33 879
Övriga intäkter	18 134	8 214
	49 372	177 811

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel köpta tjänster	44 250	49 025
Övriga köpta fastighetstjänster	8 177	7 938
Elavgifter	84 414	87 507
Värme	153 655	166 786
Vatten och avlopp	95 665	66 673
Renhållning	16 472	29 580
Fastighetsförsäkring	28 776	27 236
Bredband och kabel-TV	83 828	86 282
Underhåll bostäder	603	69 793
Underhåll gemensamma utrymmen	35 920	31 243
Underhåll utvändigt	3 888	0
Fastighetsskatt	40 910	39 705
Övriga fastighetskostnader	15 195	30 144
	611 753	691 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	49 308	46 296
Revisionsarvode	4 000	1 500
Övriga förvaltningskostnader	90 270	236 155
IT-tjänster	1 009	971
Konsultarvoden	35 644	166 467
Styrelsearvode	112 600	
	292 831	451 389

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelse- & revisionsarvode	0	108 387
Sociala kostnader	33 379	27 242
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 379	135 629

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	5 173 794	5 173 794
Mark	6 600 000	6 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 773 794	11 773 794
Ingående avskrivningar	-2 195 258	-2 118 037
Årets avskrivningar	-77 221	-77 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 272 479	-2 195 258
Utgående redovisat värde	9 501 315	9 578 536
Bokfört värde byggnader	2 901 315	2 978 536
Bokfört värde mark	6 600 000	6 600 000
	9 501 315	9 578 536

Not 8 Fastighetsförbättringar

Tidigare förbättringsarbeten som uppgår till större belopp och har lång livslängd har behandlats som investeringar och aktiverats. Dessa skrivs av efter individuell bedömd livslängd. Från och med 2014 tillåter inte K2-reglementet detta redovisningssätt. I posten ingår arbeten utförda 2018 avseende tak och fönster. Båda åtgärderna har bedömts ha en livslängd på 50 år (2% avskrivning per år).

IB ack avskrivningar är fel pga fel inskrivet belopp, inlagt 21 kr för mycket, därav astämmer inte jmf-beloppet fg år.

De belopp som är i noten nu är enligt anläggningsregistret.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 868 782	7 868 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 868 782	7 868 782
Ingående avskrivningar	-820 716	-644 749
Årets avskrivningar	-175 968	-175 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-996 684	-820 716
Utgående redovisat värde	6 872 098	7 048 066

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 461	126 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 461	126 461
Ingående avskrivningar	-70 454	-61 121
Årets avskrivningar	-9 333	-9 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 787	-70 454
Utgående redovisat värde	46 674	56 007

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för förfall	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån nr 43714			0	100 000
Lån nr 373777			0	3 501 000
Lån nr 723573	3,05	2025-09-30	3 501 000	0
Lån nr 449749			0	3 573 000
Lån nr 723572	2,77	2027-09-30	3 573 000	0
Lån nr 553404	3,92	2025-12-01	1 200 000	1 200 000
Lån nr 553406	3,92	2025-12-01	518 440	518 440
Lån nr 644848	4,3	2025-12-01	2 065 435	2 065 435
			10 857 875	10 957 875
Kortfristig del av långfristig skuld			7 284 875	7 174 000

Uppskattad amortering för 2025 är 0 kr årligen.

Föreningens banlån är av långfristig karaktär, även om fyra av lånen ska omförhandlas under 2025.

Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken gör det heller. Ädrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bidningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	540
	0	540

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	63 772	24 622
Förutbetalda intäkter	120 161	121 579
Upplupna driftkostnader	50 706	34 544
Upplupet arvode inkl. soc.avg	0	140 619
	234 639	321 364

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	11 157 000	11 157 000
	11 157 000	11 157 000

Malmö 2025-

Torgny Pettersson
Ordförande

Per Stoltz

Theodore Stiernhuvud

Lizette Grönvall

David Björkdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Staffan Moberg
Intern revisor