

Årsredovisning
för
Brf Strandgården

746000-0958

Räkenskapsåret

2025

46
D. 17
S

Styrelsen för Brf Strandgården 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

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

- Service av tvättmaskiner och torktumlare.
- Trädgårdsdagar vår och höst.
- Container för städning av gemensamma utrymmen + övriga utrymmen i mån av plats.
- Garantireparation av smärre sprickor i fasad.
- Reparation av läckande avloppsrör i trappa A.
- Ny läcka i avloppsrör, trappa A.

Medlemsinformation

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Antalet medlemmar vid årets början var 27 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma avhölls 24/4 2025.

Styrelsens sammansättning har under året varit följande:

Lizette Grönvall: Ordförande

Per Stoltz: Sekreterare

Torgny Pettersson: Ekonomiansvarig

David Björkdahl: Ledamot

Theodore Stiernhuvud: Styrelseledamot tom 25/8-2025



Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	1 409	1 343	1 241	1 161
Årets resultat	-490	-70	-287	-145
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 082	1 020	929	869
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 789	8 871	8 953	8 953
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	157	-20	105
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	273	262	305
Räntekänslighet (%)	8	9	10	10
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	92	92

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	825 243	-1 566 278	-70 032	5 808 706
Disposition av föregående års resultat:				-70 032	70 032	0
Avsättning yttre fond			35 322	-35 322		0
Årets resultat					-490 344	-490 344
Belopp vid årets utgång	19 773	6 600 000	860 565	-1 671 632	-490 344	5 318 362

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 671 632
årets förlust	-490 344
	-2 161 976

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

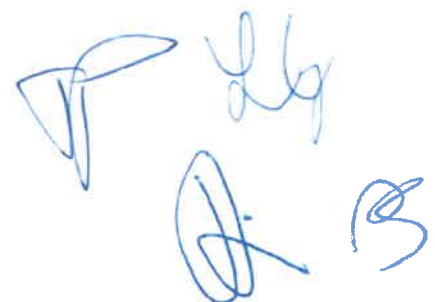
35 322
-2 197 298
-2 161 976

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



Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 408 795	1 343 326
Övriga rörelseintäkter	3	12 476	49 372
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 421 271	1 392 698
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 004 518	-611 753
Övriga externa kostnader	5	-143 523	-292 831
Personalkostnader	6	-145 757	-33 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 522	-262 522
Summa rörelsekostnader		-1 556 320	-1 200 485
Rörelseresultat		-135 049	192 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		0	173
Räntekostnader		-355 295	-262 418
Summa finansiella poster		-355 295	-262 245
Resultat efter finansiella poster		-490 344	-70 032
Resultat före skatt		-490 344	-70 032
Årets resultat		-490 344	-70 032



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

16 120 223

16 373 412

Inventarier, verktyg och installationer

9

37 341

46 674

Summa materiella anläggningstillgångar

16 157 564

16 420 086

Summa anläggningstillgångar

16 157 564

16 420 086

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 736

2 169

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 140

56 791

Summa kortfristiga fordringar

34 876

58 960

Kassa och bank

Kassa och bank

274 525

584 177

Summa kassa och bank

274 525

584 177

Summa omsättningstillgångar

309 401

643 137

SUMMA TILLGÅNGAR

16 466 965

17 063 223

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

860 565

825 243

Summa bundet eget kapital

7 480 338

7 445 016

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 671 632

-1 566 278

Årets resultat

-490 344

-70 032

Summa fritt eget kapital

-2 161 977

-1 636 310

Summa eget kapital

5 318 361

5 808 706

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 638 435

3 573 000

Summa långfristiga skulder

5 638 435

3 573 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 119 440

7 284 875

Leverantörsskulder

69 232

9 332

Skatteskulder

4 095

4 742

Övriga skulder

11

180

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

317 221

382 568

Summa kortfristiga skulder

5 510 169

7 681 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 466 965

17 063 223



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-490 344	-70 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	262 522	262 522
Betald skatt	0	-9 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-227 822	182 776
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	-8 544
Förändring av kortfristiga fordringar	23 865	67 037
Förändring av leverantörsskulder	59 900	-50 835
Förändring av kortfristiga skulder	-65 595	138 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-209 652	328 524
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-309 652	228 524
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	584 177	355 653
Likvida medel vid årets slut	274 525	584 177

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 283 976	1 208 292
Årsavgifter lokaler	39 132	38 022
Bredbandsavgifter	44 870	45 000
El-avgifter	38 616	42 967
Övriga hyresintäkter	2 200	9 044
	1 408 794	1 343 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	31 238
Övriga intäkter	12 476	18 134
	12 476	49 372

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel köpta tjänster	43 930	44 250
Övriga köpta fastighetstjänster	8 571	8 177
Elavgifter	97 304	84 414
Värme	165 381	153 655
Vatten och avlopp	59 245	95 665
Renhållning	19 389	16 472
Fastighetsförsäkring	31 411	28 776
Bredband och kabel-TV	68 684	83 828
Underhåll bostäder	36 693	603
Underhåll gemensamma utrymmen	427 022	35 920
Underhåll utvändigt	1 776	3 888
Fastighetsskatt	43 586	40 910
Övriga fastighetskostnader	1 526	15 195
	1 004 518	611 753

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	50 088	49 308
Revisionsarvode	0	4 000
Övriga förvaltningskostnader	66 736	90 270
IT-tjänster	4 937	1 009
Konsultarvoden	21 642	35 644
Styrelsearvode	0	112 600
	143 403	292 831

Styrelse och revisionsarvode är flyttat från Övriga externa kostnader till Personalkostnader, not 6.

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelse och revisionsarvode	114 602	0
Sociala kostnader	31 155	33 379
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	145 757	33 379

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-2 272 479	-2 195 258
Årets avskrivningar	-77 221	-77 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 349 700	-2 272 479
Utgående redovisat värde	9 424 094	9 501 315
Bokfört värde byggnader	2 824 094	2 901 315
Bokfört värde mark	6 600 000	6 600 000
	9 424 094	9 501 315

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).

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 868 782	7 868 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 868 782	7 868 782
Ingående avskrivningar	-996 684	-820 716
Årets avskrivningar	-175 968	-175 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 172 652	-996 684
Utgående redovisat värde	6 696 130	6 872 098



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 461	126 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 461	126 461
Ingående avskrivningar	-79 787	-70 454
Årets avskrivningar	-9 333	-9 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 120	-79 787
Utgående redovisat värde	37 341	46 674

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för förfall	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån nr 723572	2,77	2027-09-30	3 573 000	3 573 000
Lån nr 553404	3,92	2025-12-01	0	1 200 000
Lån nr 553406	3,92	2025-12-01	0	518 440
Lån nr 644848	4,3	2025-12-01	0	2 065 435
Lån nr 834204	2,75	2026-03-30	3 501 000	0
Lån nr 850361	2,94	2027-12-01	2 065 435	0
Lån nr 850362	2,77	2026-12-01	1 200 000	0
Lån nr 853854	2,75	2026-03-02	418 440	0
Lån nr 723573	3,05	2025-09-30	0	3 501 000
			10 757 875	10 857 875
Kortfristig del av långfristig skuld			5 119 440	7 284 875

Uppskattad amortering för 2026 är 0 kr årligen.

Föreningens banlån är av långfristig karaktär, även om tre 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	180	0
	180	0



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	24 992	63 772
Förutbetalda hyresintäkter	115 401	120 161
Upplupna driftkostnader	28 986	50 706
Upplupet styrelsearvode	147 842	147 929
	317 221	382 568

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	11 157 000	11 157 000
	11 157 000	11 157 000

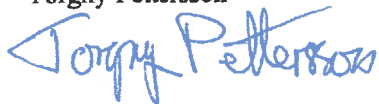
Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Malmö


Lizette Grönvall
Ordförande


Per Stoltz

Torgny Pettersson



David Björkdahl



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14


Staffan Moberg
Intern revisor