

Bostadsrättsföreningen Strandbyn

Org.nr: 769631-1187

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandbyn, 769631-1187, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Gert Magnusson	2026
Ledamot	Conny Malmström	2025
Ledamot	Sven Holgersson	2026
Ledamot	Tord Jarlsborg	2025
Ledamot	Sandra Krugly	2026
Suppleant	Eva Rydberg	2025
Suppleant	Bo Fredholm	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Christian Rosén Baker Tilly

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Richard Karlsson
sammankallande, och
Bengt Lindskog

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tränsen 5 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adresser är Tränsvägen 1-37.

Lägenhetsfördelning

3 rok 4 rok

14 15

Total tomtarea: 12 044 kvm

Total bostadsarea: 2 882 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Utemiljö	TTA Fastighet och skötsel AB
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Trelleborgs Energi
Mätning El	Elvaco

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 694kr (26 594 kr 2023) och planerat underhåll för 5 000kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades av styrelsen.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 432 300 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 50 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 40 %.

I årsavgiften ingår kabel-tv och bredband. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för fast vatten avgift. Föreningen har avläsning av kallvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 466	1 719	1 646	1 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 287	- 592	- 96	117
Förändring av underhållsfond	427	432	144	144
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	312	-571	213	426
Sparande kr/kvm	51	-48	183	212
Soliditet, %	55	55	55	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	846	597	566	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	820	573	533	533
Driftkostnad kr/kvm	132	119	124	94
Energikostnad kr/kvm	41	33	32	26
Ränta kr/kvm	610	452	215	206
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	150	150	50	50
Skuldsättning kr/kvm	13 477	13 548	13 605	13 675
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	13 477	13 548	13 605	13 675
Räntekänslighet (%)	16	22	24	25
Snittränta, (%)	4.52	3.33	1.58	1.5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 525 000	1 080 750	- 556 962	- 592 054
Disposition enligt föreningsstämma			-592 054	592 054
Avsättning till underhållsfond		432 300	-432 300	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 000	5 000	
Årets resultat				- 286 806
Vid årets slut	47 525 000	1 508 050	- 1 576 316	- 286 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 149 016
Årets resultat före fondändring	- 286 806
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 432 300
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	5 000
Summa över/underskott	- 1 863 122

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 863 122
Totalt	- 1 863 122

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 363 712

1 650 024

Övriga rörelseintäkter

3

102 762

68 604

Summa Rörelseintäkter

2 466 474

1 718 628

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-402 247

-369 364

Övriga kostnader

5

-122 616

-137 376

Personalkostnader

6

-34 816

-64 527

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-452 432

-453 245

Summa Rörelsekostnader

-1 012 111

-1 024 512

RÖRELSERESULTAT

1 454 363

694 116

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 816

15 312

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 756 985

-1 301 482

Summa Finansiella poster

-1 741 169

-1 286 170

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-286 806

-592 054

RESULTAT FÖRE SKATT

-286 806

-592 054

ÅRETS RESULTAT

-286 806

-592 054



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	85 074 613	85 527 045
Summa materiella anläggningstillgångar		85 074 613	85 527 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		494	0
Övriga fordringar		10 695	5 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 795	87 195
Summa kortfristiga fordringar		122 984	92 713
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 135 340	1 180 346
Summa kassa och bank		1 135 340	1 180 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA TILLGÅNGAR			
		86 332 937	86 800 104



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 525 000	47 525 000
Underhållsfond		1 508 050	1 080 750
Summa bundet eget kapital		49 033 050	48 605 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 576 317	-556 962
Årets resultat		-286 806	-592 054
Summa fritt eget kapital		-1 863 123	-1 149 016
SUMMA EGET KAPITAL		47 169 927	47 456 734
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	38 451 566	0
Summa långfristiga skulder		38 451 566	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		38 451 566	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	388 400	39 043 966
Leverantörsskulder		38 989	15 807
Övriga skulder		-4 522	-3 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	288 577	286 784
Summa kortfristiga skulder		711 444	39 343 370
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		711 444	39 343 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 332 937	86 800 104



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 430 319	694 116
Avskrivningar	452 432	453 245
Summa	1 882 751	1 147 361
Erhållen ränta	15 816	15 312
Erlagd ränta	-1 756 985	-1 301 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 582	-138 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-6 227	1 627
Minskning av rörelseskulder	23 639	153 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 994	16 776
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	38 839 966	39 208 304
Amortering av låneskulder	-39 043 966	-39 372 642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 000	-164 338
Årets kassaflöde	-45 006	-147 562
Likvida medel vid årets början	1 180 346	1 327 908
Likvida medel vid årets slut	1 135 340	1 180 346



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
2 363 712	1 650 024
2 363 712	1 650 024



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Vatten

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
97 517	65 949
1 433	2 626
3 812	29
102 762	68 604
102 762	68 604

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Vatten och avlopp

Teknisk förvaltning

Snöröjning

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Kabel-TV

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt

Reparationer

Huskropp

Markytor

Värme, installationer

El, installationer

Planerat underhåll

Markytor

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
10 378	7 243
108 246	86 796
27 752	32 168
13 955	11 371
13 716	10 804
96 201	81 282
42 810	57 904
62 476	54 043
0	1 159
5 020	0
380 553	342 770
2 446	0
0	9 624
0	3 000
14 248	13 970
16 694	26 594
5 000	0
402 247	369 364

Not 5. Övriga kostnader

Resekostnader

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Kontorsmateriel och trycksaker

Bankkostnader

IT-tjänster

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
0	500
94 850	90 005
21 938	39 000
1 632	2 429
967	1 355
815	967
739	739
875	781
800	1 600
122 616	137 376



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Utbildning

2024

2023

28 650

50 400

1 619

0

30 269

50 400

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

4 547

14 127

Totalt personalkostnader

34 816

64 527

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

452 432

453 245

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

452 432

453 245

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

40 950 000

40 950 000

Summa:

40 950 000

40 950 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Mark

54 607 801

54 607 801

33 867 199

33 867 199

Utgående anskaffningsvärden

88 475 000

88 475 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

Årets avskrivning på byggnader

- 2 947 955

- 2 494 710

- 452 432

- 453 245

Utgående avskrivningar

-3 400 387

-2 947 955

Utgående redovisat värde

85 074 613

85 527 045

Varav

Byggnader

Mark

51 207 414

51 659 846

33 867 199

33 867 199

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

39 831 000

37 143 000

22 017 000

15 096 000

61 848 000

52 239 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

37 143 000

37 143 000

37 143 000

37 143 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna intäkter

0

15 380

Förutbetalda kostnader

87 751

71 815

Summa

87 751

87 195



Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 135 340	1 180 346
Summa	1 135 340	1 180 346

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	388 400	39 043 966
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 451 566	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	38 839 966	39 043 966

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-12-16	2,93 %	13 650 000	0
Nordea	2027-12-15	3,05 %	12 210 490	0
Nordea	2028-12-20	3,20 %	12 979 476	0
Löst	2024-12-30	3,85 %	0	12 312 490
Löst	2024-12-30	3,85 %	0	13 081 476
Löst	2024-12-30	3,95 %	0	13 650 000
Summa skulder till kreditinstitut			38 839 966	39 043 966
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-388 400	-39 043 966
			38 451 566	0

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	37 652	34 498
Upplupna räntekostnader	3 300	0
Förutbetalda intäkter	221 023	213 965
Upplupna revisionsarvoden	21 500	20 000
Upplupna kostnader	5 100	18 320
Summa	288 577	286 783



Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gert Magnusson
Ordförande

Conny Malmström
Ledamot

Sven Holgersson
Ledamot

Tord Jarlsborg
Ledamot

Sandra Krugly
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Christian Rosén Baker Tilly
Auktoriserad revisor