

Bostadsrättsföreningen Strandbyn

Org.nr: 769631-1187

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Gert Magnusson	2026
Ledamot	Conny Malmström	2026
Ledamot	Sven Holgersson	2026
Ledamot	Tord Jarlsborg	2027
Ledamot	Sandra Krugly	Avgick 2025-10-29
Suppleant	Eva Rydberg	2026
Suppleant	Bo Fredholm	2026

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:	12044	kvm
Total bostadsarea:	2882	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 12876kr (16694 kr 2024) och planerat underhåll för 0kr (5000 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-01-22 av Sustend.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 784341 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 272 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 1 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.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 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 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 465	2 466	1 719	1 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	- 287	- 592	- 96
Förändring av underhållsfond	784	427	432	144
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-174	312	-571	213
Sparande kr/kvm	212	59	-48	183
Soliditet, %	55	55	55	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	853	854	597	566
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	820	820	573	533
Driftkostnad kr/kvm	124	132	119	124
Energikostnad kr/kvm	41	41	33	32
Ränta kr/kvm	446	610	452	215
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	272	150	150	50
Skuldsättning kr/kvm	13 353	13 477	13 548	13 605
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	13 353	13 477	13 548	13 605
Räntekänslighet (%)	16	16	22	24
Snittränta, (%)	3.34	4.52	3.33	1.58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 525 000	1 508 050	- 1 576 317	- 286 806
Disposition enligt föreningsstämma			-286 806	286 806
Avsättning till underhållsfond		784 341	-784 341	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				158 626
Vid årets slut	47 525 000	2 292 391	- 2 647 464	158 626

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 863 122
Årets resultat före fondändring	158 626
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 784 341
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 2 488 837

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 488 837
Totalt	- 2 488 837

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 363 712

2 363 712

Övriga rörelseintäkter

3

101 533

102 763

Summa rörelseintäkter

2 465 245

2 466 475

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-371 033

-402 247

Övriga kostnader

5

-171 329

-122 616

Personalkostnader

6

-34 922

-34 816

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-452 162

-452 432

Summa rörelsekostnader

-1 029 446

-1 012 111

RÖRELSERESULTAT

1 435 799

1 454 364

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 589

15 815

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 286 762

-1 756 985

Summa finansiella poster

-1 277 173

-1 741 170

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

158 626

-286 806

RESULTAT FÖRE SKATT

158 626

-286 806

ÅRETS RESULTAT

158 626

-286 806



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	84 622 451	85 074 613
Summa materiella anläggningstillgångar		84 622 451	85 074 613
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 622 451	85 074 613
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	494
Övriga fordringar		45 210	10 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	121 507	111 795
Summa kortfristiga fordringar		166 717	122 984
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 442 984	1 135 340
Summa kassa och bank		1 442 984	1 135 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 609 701	1 258 324
SUMMA TILLGÅNGAR		86 232 152	86 332 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 525 000	47 525 000
Underhållsfond		2 292 391	1 508 050
Summa bundet eget kapital		49 817 391	49 033 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 647 463	-1 576 317
Årets resultat		158 626	-286 806
Summa fritt eget kapital		-2 488 837	-1 863 123
SUMMA EGET KAPITAL		47 328 554	47 169 927
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	24 718 615	38 451 566
Summa långfristiga skulder		24 718 615	38 451 566
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 718 615	38 451 566
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	13 765 400	388 400
Leverantörsskulder		21 863	38 989
Övriga skulder		-5 093	-4 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	402 813	288 577
Summa kortfristiga skulder		14 184 983	711 444
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 184 983	711 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 232 152	86 332 937

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 435 799	1 454 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	452 162	452 432
Summa	1 887 961	1 906 796
Erhållen ränta	9 588	15 816
Erlagd ränta	-1 286 762	-1 756 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	610 788	165 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-43 733	-30 271
Förändring av rörelseskulder	96 540	23 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 595	158 995
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		38 839 966
Amortering av låneskulder	-355 951	-39 043 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-355 951	-204 000
Årets kassaflöde	307 644	-45 005
Likvida medel vid årets början	1 135 340	1 180 346
Likvida medel vid årets slut	1 442 984	1 135 340

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 363 712	2 363 712
Totalt årsavgifter och hyror	2 363 712	2 363 712

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Vatten

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	94 396	97 518
Överlåtelseavgifter	4 373	1 433
Övriga intäkter	2 764	3 812
Totalt övriga rörelseintäkter	101 533	102 763

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

2025 2024

9 013	10 378
107 772	108 246
25 980	27 752
5 125	13 955
7 011	13 716
96 091	96 201
42 761	42 810
56 639	62 476
2 744	0
5 020	5 020

358 157 380 553

Reparationer

Huskropp
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
El, installationer

2 304	2 446
-4 605	0
6 916	0
8 261	14 248

12 876 16 694

Planerat underhåll

Markytor

0	5 000
---	-------

Totalt fastighetskostnader

371 033 402 247

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2025 2024

95 513	94 850
20 650	21 938
2 899	1 632
1 063	0
1 999	967
868	815
1 639	739
45 263	875
1 435	800
171 329	122 616

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden
Utbildning

2025 2024

29 350	28 650
0	1 619

29 350 30 269

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

5 572	4 547
-------	-------

Totalt personalkostnader

34 922 34 816



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025
452 162

2024
452 432

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

452 162

452 432

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

40 950 000

40 950 000

Summa:

40 950 000

40 950 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

54 607 801

54 607 801

Mark

33 867 199

33 867 199

Utgående anskaffningsvärden

88 475 000

88 475 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 400 387

- 2 947 955

Årets avskrivning på byggnader

- 452 162

- 452 432

Utgående avskrivningar

-3 852 549

-3 400 387

Utgående redovisat värde

84 622 451

85 074 613

Varav

Byggnader

50 755 252

51 207 414

Mark

33 867 199

33 867 199

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

39 831 000

39 831 000

Taxeringsvärde mark

22 017 000

22 017 000

61 848 000

61 848 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

39 831 000

39 831 000

39 831 000

39 831 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna intäkter

14 277

24 044

Förutbetalda kostnader

107 230

87 751

Summa

121 507

111 795

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

1 442 984

1 135 340

Summa

1 442 984

1 135 340

Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

13 765 400

388 400

Förfaller 2-5 år från balansdagen

24 718 615

38 451 566

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

38 484 015

38 839 966



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-12-16	2,93 %	13 513 500	13 650 000
Nordea	2027-12-15	3,05 %	12 088 386	12 210 490
Nordea	2028-12-20	3,20 %	12 882 129	12 979 476
Summa skulder till kreditinstitut			38 484 015	38 839 966
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 765 400	-388 400
			24 718 615	38 451 566

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	38 637	37 652
Upplupna räntekostnader	106 323	3 300
Förutbetalda intäkter	234 453	221 023
Upplupna revisionsarvoden	23 400	21 500
Upplupna kostnader	0	5 100
Summa	402 813	288 577

Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-21

Gert Magnusson
Ordförande

Conny Malmström
Ledamot

Sven Holgersson
Ledamot

Tord Jarlsborg
Ledamot

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

Christian Rosén Baker Tilly
Auktoriserad revisor