

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Strandhusen i Lomma

Org.nr. 716438-8964

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lomma 33:44 byggdes år 1991 i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 29 september 1988 med förnyande den 28 december 2005, 2 januari 2006 och den 12 november 2018.

Företagets säte är Lomma.

Föreningens fastighet som byggdes 1991 består av 3 bostadshus med 3 trapphus. I fastigheten finns 86 lägenheter och 4 lokaler. En lokal är gästvåning, en lokal är gruppboende, en lokal är kontor och förvaring, en lokal som används som verkstad och tvååttahall och en lokal används som föreningslokal. Total bostadsyta är 7 271 kvm. Lokalytan är totalt 421 kvm.

I föreningens fastigheter finns 42 garageplatser och 75 parkeringsplatser varav 42 garageplatser och 65 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och bostads- respektive lokalhyresgäster medan 1 används som gästparkering till gästlägenheten. Det finns 8 parkeringsplatser med laddningsmöjlighet.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024 med 41 lägenheter representerade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Bo Källmark	Ordförande
Christer Henriksson	Ledamot
Paul Jönsson	Ledamot
Peter Fogwall	Ledamot
Conny Andersson	Ledamot
Monica Persson	Suppleant
Bodil Roos	Suppleant

Firmatecknare är styrelsen, två ledamöter i förening.

Attesträtt för fakturor har två ordinarie styrelseledamöter.

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöten hållits samt ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Föreningens internrevisor har varit Jan Roos med suppleant Ebba von Sparr. Extern revisor har under året varit revisor utsedd från KPMG AB.

Valberedningen har varit Nina Källmark och Helena Palm.

Föreningen har avtal med bland annat följande företag

Leverantör	Avtalstyp
Förvaltning Syd	Ekonomisk förvaltning
Samhall	Förvaltare fastighet mark och städ
Kraftingen	Fjärrvärme, ventilation Elavtal, el och nät
Tele 2	Bredband, TV och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsförening Sjögräset med en andel på 52,76%

Samfälligheten förvaltar utemiljön mellan föreningarna Brf Strandhusen och Brf Reveln.

Brf Strandhusen i Lomma

Org.nr. 716438-8964

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 20-årig underhållsplan upprättades 2011, uppdatering sker årligen. Tabellen nedan är ett sammandrag av underhållsplanen för de kommande tio åren. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2021 års penningvärde.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan de kommande tio åren.

Bygghet		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mark	195	47	272	44	44	10	44	
Fasader	0	1 828	906	146	292	438	0	
Balkonger	124	0	124	0	124	0	124	
Fönster	66	0	66	3 182	66	0	66	
Yttertak	0	0	0	0	0	0	0	
Trapphus	6	54	67	6	6	0	0	
Hissar	0	0	0	0	0	0	0	
Lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	
Gemensamh.	0	29	127	207	0	249	29	
Installationer	95	110	480	18	42	215	0	
Garage	1 398	0	29	0	13	1 016	0	
Summa	1 884	2 068	2 072	3 602	586	1 927	263	

Medlemsinformation

Ingen avgiftshöjning är planerad för 2025.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 123 st.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 165 608	6 867 638	6 614 433	6 588 485
Resultat efter finansiella poster	-800 598	-7 735 190	-46 847	349 307
Soliditet (%)	33,68	34,98	43,65	43,13
Balansomslutning	70 526 195	70 191 013	73 979 830	74 971 153
Kassalikviditet (%)	13,08	16,68	98,88	51,59
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	870	830	807	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	85,3	88,6	0
Skuldsättning (kr/kvm)	5 894	5 709	5 275	5 409
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 235	6 040	5 582	5 733
Sparande (kr/kvm)	281	283	297	340
Räntekänslighet (%)	7,16	7,3	6,9	0
Energikostnad (kr/kvm)	261	246	266	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7 270 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 421 kvm, totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 7 691 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året fått ökade räntekostnader vilket påverkar resultatet negativt. Under 2023 utfördes ett stort periodiskt underhåll vilket då gjorde att förlusten under detta år blev betydligt större än tidigare år.

I samband med budgetmöte ser styrelsen över både resultat och likviditet och trots de åtgärder som utförts har vi ett stort positivt kassaflöde.

Brf Strandhusen i Lomma

Org.nr. 716438-8964

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 654 986	0	14 733 525	5 904 106	-7 735 190
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			2 368 000		-2 368 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-8 939 219		8 939 219
Balanseras i ny räkning				-1 163 970	1 163 970
Årets resultat					-800 598
Belopp vid årets utgång	11 654 986	0	8 162 306	4 740 136	-800 598

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	4 740 136
Årets resultat	-800 598
	<u>3 939 538</u>
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	2 368 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 852 750
Balanseras i ny räkning	<u>3 424 288</u>
	3 939 538

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 165 608	6 867 638
Övriga rörelseintäkter	3	121 036	207 259
Summa rörelseintäkter		7 286 644	7 074 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4,5	-5 247 089	-12 388 678
Övriga externa kostnader	6	-372 232	-454 271
Personalkostnader	7	-246 262	-219 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-989 892	-979 188
Summa rörelsekostnader		-6 855 475	-14 041 952
Rörelseresultat		431 169	-6 967 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 548	46 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 300 315	-814 429
Summa finansiella poster		-1 231 767	-768 135
Resultat efter finansiella poster		-800 598	-7 735 190
Resultat före skatt		-800 598	-7 735 190
Årets resultat		-800 598	-7 735 190

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

8

9

66 797 498

66 797 498

66 797 498

0

55 775

179 519

235 294

3 493 403

3 493 403

3 728 697

70 526 195

67 530 490

67 530 490

67 530 490

-19 030

40 555

175 448

196 973

2 461 793

2 461 793

2 658 766

70 189 256

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

11 654 986

8 162 306

19 817 292

4 740 136

-800 598

3 939 538

23 756 830

18 273 985

18 273 985

27 031 214

614

562 814

11 827

0

888 911

28 495 380

70 526 195

11 654 986

14 733 525

26 388 511

5 904 106

-7 735 190

-1 831 084

24 557 428

29 683 985

29 683 985

14 225 814

0

1 335 756

17 511

47 738

321 024

15 947 843

70 189 256

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		431 169	-6 967 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		989 892	979 188
Erhållen ränta mm		68 548	46 294
Erlagd ränta		-1 300 315	-760 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		189 294	-6 701 865
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-19 030	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-19 291	40 409
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-776 928	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		514 465	490 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-111 490	-6 170 977
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	8	-256 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-256 900	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	4 250 000
Amortering långfristiga lån		1 400 000	-850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 400 000	3 400 000
Förändring av likvida medel		1 031 610	-2 770 977
Likvida medel vid årets början		2 461 793	5 232 770
Likvida medel vid årets slut		3 493 403	2 461 793

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Procent

Byggnader

1,1%

Laddstolpar

10%

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 322 591	6 034 092
Hyresintäkter lokaler, momsfri	579 854	545 208
Hyresint garage/p-plats	235 275	234 300
Värme	27 888	27 888
Övriga intäkter - uthyrning	0	26 150
	<u>7 165 608</u>	<u>6 867 638</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Elprisstöd	0	199 287
Övriga rörelseintäkter	121 036	7 972
	<u>121 036</u>	<u>207 259</u>

NOTER

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	317 028	297 017
Städning	166 631	161 588
Besiktning o service	58 868	103 602
Oblig ventilationskoll (OVK)	15 625	0
Trädgård och blommor	0	2 190
Snöskottning och sandupptagning	37 379	48 347
Summa	595 531	612 744
Reparationer	2024	2023
Reparationer	92 756	35 264
Reparationer gemensamma utr.	6 790	103 465
Reparationer installationer	7 448	8 839
Reparationer hiss	2 184	45 131
Reparationer huskropp utvändigt	29 256	79 625
Reparationer gård/markytor	0	23 960
Försäkringsärende/vattenskada	0	53 593
Summa	138 434	349 877
Periodiskt underhåll	2024	2023
Periodiskt underhåll installationer	440 000	88 125
Periodiskt underhåll fasader/tak	1 412 750	8 847 846
Periodiskt underhåll markytor	0	3 248
Summa	1 852 750	8 939 219
Taxebundna kostnader	2024	2023
Fastighetsel	557 014	585 579
Fjärrvärme	1 001 472	941 532
Vatten och avlopp	454 223	367 078
Sophämtning	152 278	100 794
Summa	2 164 987	1 994 983
Summa Total	4 751 702	11 896 823

Not 5 Övriga driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	124 788	118 284
Bredband/Kabel TV	184 631	196 405
Samfällighetsavgift	15 828	10 552
Fastighetsförsäkringar	170 140	166 614
	495 387	491 855

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	59 289	15 059
Förbrukningsinventarier	59 344	1 429
Revisionsarvoden	0	17 000
Revision, extern	21 814	0
Arvode förvalningsavtal	95 935	121 656
Konsultarvoden	73 913	231 789
Övriga externa kostnader	61 937	67 338
	372 232	454 271

Not 7 Personal

2024	2023
------	------

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader

Styrelsearvode

Revisionsarvode

Övriga personalkostnader

Övriga arvode

Sociala kostnader

Summa

171 900

1 433

0

42 761

30 168

246 262

190 314

0

470

0

29 031

219 815

Not 8 Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

89 958 104

89 958 104

Inköp

256 900

0

Utgående anskaffningsvärden

90 215 004

89 958 104

Ingående avskrivningar

-22 427 614

-21 448 426

Årets avskrivningar

-989 892

-979 188

Utgående avskrivningar

-23 417 506

-22 427 614

Redovisat värde

66 797 498

67 530 490

I utgående restvärde

ingår mark med

891 495

891 495

Taxeringsvärden

Mark

25 529 000

25 529 000

Byggnader

83 467 000

83 467 000

108 996 000

108 996 000

Not 9 Övriga fordringar**2024-12-31****2023-12-31**

Skattekonto

41 054

40 555

Övriga kortfristiga fordringar

14 721

0

55 775

40 555

Not 10 Skulder till kreditinstitut**Långgivare****Lånenummer****Ränta****Justeras****Kapitalskuld****Nästa års
amortering****Förfaller inom 1 år**

Stadshypotek

342877

1,29%

2025-04-30

11 385 000

11 385 000

Stadshypotek

701359

3,342%

2025-07-29

15 646 214

15 646 214

Förfaller inom 2-5 år

Stadshypotek

446395

0,98%

2026-09-30

3 166 485

0

Stadshypotek

446397

0,98%

2026-09-30

6 632 500

0

Stadshypotek

528339

3,43%

2027-07-30

8 475 000

100 000

45 305 199

27 131 214

Långfristiga skulder exklusive

kortfristig del

18 173 985

Om 5 år beräknas nuvarande skulder

till kreditinstitut uppgå till

44 830 199

Not 11 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

89 122 000

89 122 000

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

MALMÖ

Bo Källmark

Conny Andersson

Peter Fogwall

Krister Henriksson

Paul Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG AB

Jan Roos

Förtroendevald revisor

Andrea Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:04

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 09.05.2025 16:17

DOCUMENT ID:

Hygsw0Yjlge

ENVELOPE ID:

ByowRYixlg-Hygsw0Yjlge

DOCUMENT NAME:

År för signering 2024.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Conny Göran Andersson conny@strandhusen.se	Signed Authenticated	09.05.2025 16:28 09.05.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.88
2. Bo Källmark bo.kallmark@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 16:53 09.05.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.56
3. Stig Peter Axel Fogwall fogwall@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 19:58 09.05.2025 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.165.136
4. BO GÖRAN KRISTER HENRIKSSON christer.henriksson51@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 23:22 09.05.2025 23:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.141.143
5. Paul Jönsson pagi@strandhusen.se	Signed Authenticated	10.05.2025 10:06 09.05.2025 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.141.179
6. JAN ROOS janu.roos@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 10:36 10.05.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.141.182
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2025 08:04 12.05.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed