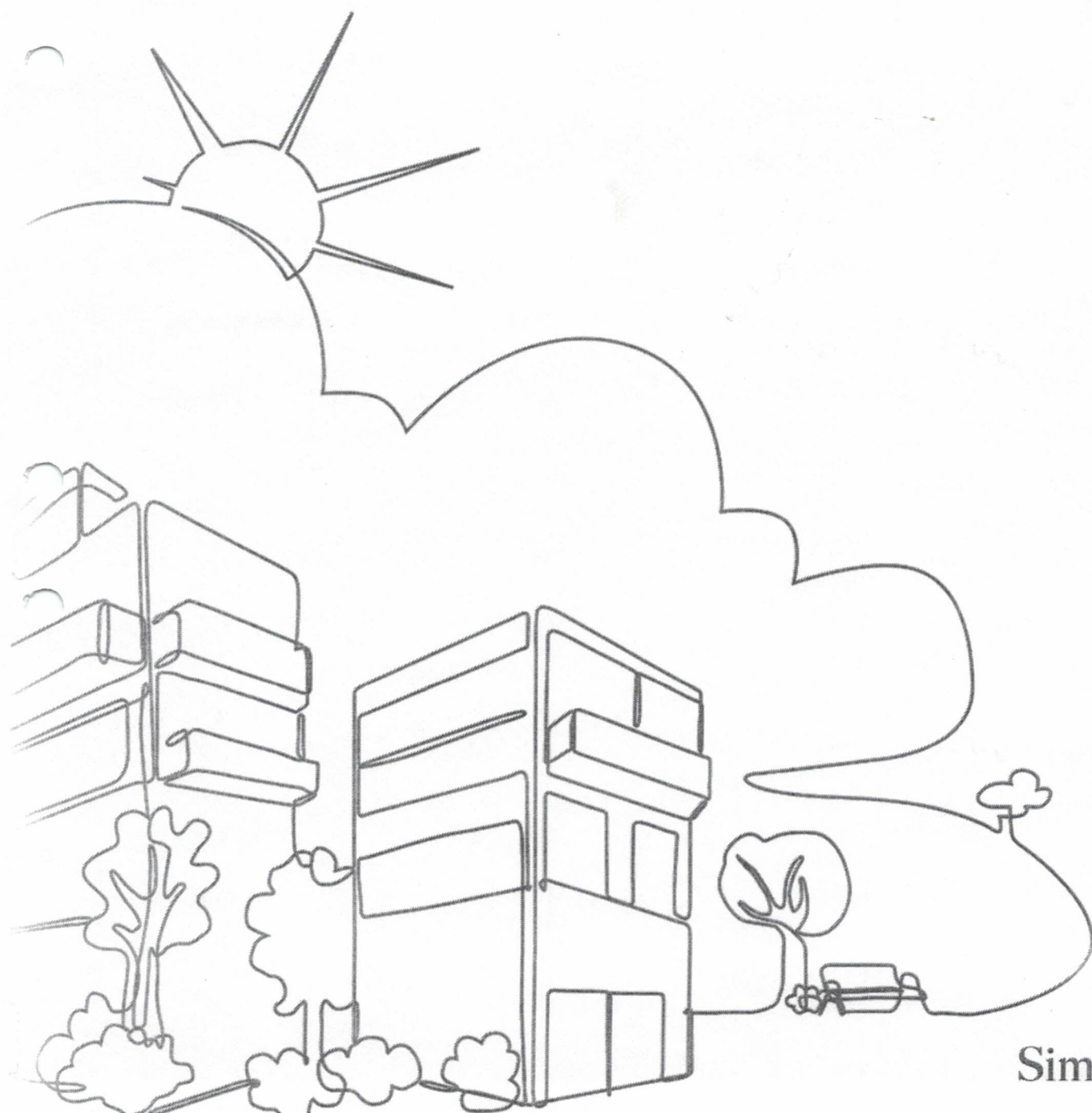


Årsredovisning 2025

Brf Strandlyckan

769624-0832



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandlyckan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
<u>Lomma 25:136</u>		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 318 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Janos Faddi	Ordförande
Anders Kristensson	Suppleant
Lehel Jozsef Cifra	Suppleant
Mats Ingvar Pålsson	Suppleant
Bengt Forsberg	Ledamot
Liane Ask	Ledamot
Ros-Marie Jönsson	Ledamot

Valberedning

Mia Faddi
Hans-Ola Månsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Stefan Ekström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2024 • 160000

2025 • 100000

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sömmargatans samfällighetsförening, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar vatten, gata, belysning och gräsytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 36 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1 480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 562 947	1 420 580	1 291 995	1 171 688
Resultat efter fin. poster	-157 944	-288 925	-90 637	-145 096
Soliditet (%)	93	92	92	92
Yttre fond	731 537	762 048	648 404	591 273
Taxeringsvärde	46 568 000	43 163 000	43 163 000	43 163 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	652	616	565	522
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	96,5	95,5	93,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 904	3 947	3 991	4 098
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 904	3 947	3 991	4 098
Sparande / kvm totalyta, kr	108	120	144	141
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	43	38	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	103	94	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	47	41	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	193	173	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,78	2,23	0,82
Räntekänslighet (%)	5,99	6,41	7,06	7,84

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 42 633 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningar påverkar resultatet negativt.

Vi har även haft en större vattenskada som påverkar vårt resultat-

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	116 425 000	-	-	116 425 000
Fond, yttre underhåll	762 048	-	-30 511	731 537
Balanserat resultat	-52 660	-288 925	30 511	-311 075
Årets resultat	-288 925	288 925	-157 944	-157 944
Eget kapital	116 845 462	0	-157 944	116 687 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-311 075
Årets resultat	-157 944
Totalt	-469 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 704
Balanseras i ny räkning	-608 723
	-469 019

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 505 239	1 420 580
Övriga rörelseintäkter	3	148 526	57 710
Summa rörelseintäkter		1 653 765	1 478 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 055 151	-884 414
Övriga externa kostnader	9	-37 934	-123 481
Personalkostnader	10	-37 078	-4 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-407 640	-407 640
Summa rörelsekostnader		-1 537 803	-1 419 925
RÖRELSERESULTAT		115 962	58 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		255	440
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-274 161	-347 730
Summa finansiella poster		-273 906	-347 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157 944	-288 925
ÅRETS RESULTAT		-157 944	-288 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	125 348 688	125 748 672
Maskiner och inventarier	13	52 901	60 557
Summa materiella anläggningstillgångar		125 401 589	125 809 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 401 589	125 809 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	22 419	22 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 916	68 056
Summa kortfristiga fordringar		52 335	90 220
Kassa och bank			
Kassa och bank		564 891	638 060
Summa kassa och bank		564 891	638 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		617 226	728 280
SUMMA TILLGÅNGAR		126 018 815	126 537 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 425 000	116 425 000
Fond för yttre underhåll		731 537	762 048
Summa bundet eget kapital		117 156 537	117 187 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-311 075	-52 660
Årets resultat		-157 944	-288 925
Summa fritt eget kapital		-469 019	-341 586
SUMMA EGET KAPITAL		116 687 518	116 845 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 650 000	0
Summa långfristiga skulder		4 650 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 400 000	9 150 000
Leverantörsskulder		47 837	255 505
Övriga kortfristiga skulder		0	39 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	233 460	247 248
Summa kortfristiga skulder		4 681 297	9 692 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 018 815	126 537 509

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	115 962	58 365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	407 640	407 640
	523 602	466 005
Erhållen ränta	255	440
Erlagd ränta	-298 148	-330 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 709	136 286
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 885	-41 255
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-236 763	198 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 831	293 979
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-73 169	193 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	638 060	444 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	564 891	638 060

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandlyckan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,33 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 411 006	1 338 984
Hysesintäkter, p-platser	51 600	51 100
Vatten	42 633	30 496
Summa	1 505 239	1 420 580

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Kabel-TV	57 708	57 708
Övriga ersättningar	588	0
Övriga intäkter	90 230	2
Summa	148 526	57 710

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	47 448	47 448
Besiktning och service	89 007	6 507
Trädgårdsarbete	3 445	5 505
Trädgårdsarbete, samfällighet	9 992	8 320
Övriga kostnader, samfällighet	17 651	3 320
Summa	167 542	71 100

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	113 753	54 606
Försäkringsskador	115 638	0
Summa	229 391	54 606

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	160 000
Summa	0	160 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El, samfällighet	12 490	10 000
Fastighetsel	100 574	88 913
Uppvärmning	268 262	239 062
Vatten, samfällighet	134 978	109 696
Sophämtning	35 178	50 784
Summa	551 481	498 455

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övriga kostnader, samfällighet	8 159	4 000
Fastighetsförsäkringar	36 074	33 831
Kabel-TV	62 504	62 422
Summa	106 737	100 253

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	-24 487	58 141
Förbrukningsmaterial	7 008	11 971
Kostnad stämma/medlemsmöten	4 066	4 142
Ekonomisk förvaltning	47 672	45 956
Bankkostnader	3 676	3 271
Summa	37 934	123 481

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	4 498
Sociala avgifter	7 678	-107
Summa	37 078	4 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274 161	347 730
Summa	274 161	347 730

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 015 258	130 015 258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	130 015 258	130 015 258
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 266 586	-3 866 602
Årets avskrivning	-399 984	-399 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 666 570	-4 266 586
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 348 688	125 748 672
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 051 927</i>	<i>9 051 927</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	3 568 000	4 163 000
Summa	46 568 000	43 163 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 427	162 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162 427	162 427
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 870	-94 214
Årets avskrivning	-7 656	-7 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-109 526	-101 870
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 901	60 557

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 419	22 164
Summa	22 419	22 164

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda samfällighetskostnader	0	39 296
Försäkringspremier	12 220	11 634
Kabel-TV	5 208	5 208
Förvaltning	12 488	11 918
Summa	29 916	68 056

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-05-19	2,63 %	4 650 000	4 750 000
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,65 %	4 400 000	4 400 000
Summa			9 050 000	9 150 000
Varav kortfristig del			4 400 000	9 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 550 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	10 131	10 067
Uppvärmning	35 307	33 605
Utgiftsräntor	37 102	61 089
Vatten	18 000	18 000
Avfallshantering	2 170	0
Förutbetalda avgifter/hyror	130 750	124 487
Summa	233 460	247 248

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 700 000	13 700 000

Underskrifter

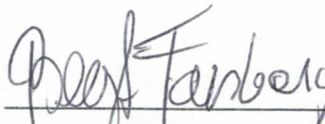
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

Lomma, 12 - 04 - 26

Ort och datum



Janos Faddi
Ordförande



Bengt Forsberg
Ledamot

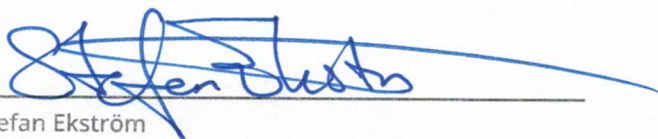


Liane Ask
Ledamot



Ros-Marie Jönsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-12



Stefan Ekström
Revisor

Revisionsberättelse Brf Strandlyckan (769624-0832)

Till Brf Strandlyckan medlemmar i samband med föreningsstämman.

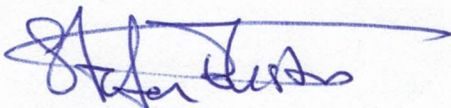
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Strandlyckan (769624-0832) för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsens som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om redovisningen och förvaltningen på grundval av revision.

Jag anser att granskningen ger rimlig grund för följande uttalande:

- Jag tillstyrker att balans- och resultaträkningen fastställs.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lomma den 12 april 2026



Stefan Ekström