

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan

769636-0010

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan, 769636-0010, 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).

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 25 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheterna Strandsnäckan 1 & Ledsnäckan 1.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket februari 2018.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-12.

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

Antal medlemmar i förening var 41 stycken den 31 december 2025.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

På balansdagen fanns ingen underhållplan upprättad men är färdigställd under våren 2026..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat löpande med förvaltning och utveckling av föreningens fastigheter.

Styrelsen har även hanterat ekonomiska frågor samt följt upp föreningens kostnadsutveckling och likviditet.

Föreningen har anlitat Juph Redovising AB, som ekonomisk förvaltare.

Styrelsen

Ordförande	Simon Österberg
Ledamot, vice ordf & kassör	Hampus Walther
Ledamot, sekreterare	Claudia Erlandsson
Ledamot	Pär Eriksson
Ledamot	Amin Bouzzine
Suppleant	Tommy Åkerfeldt
Revisor	Elin Viitanen, LR Nolér AB

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året, samt en ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelse under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Strandsnäckan 1 & Ledsnäckan 1
Adress:	Snäckgatan 1-29 & Snäckgatan 35-51
Byggår:	2021
Lägenhetsfördelning:	25 stycken radhus á 112,5 kvm. i 5 bostadslängor
Total boyta:	2 812 m ²
Mark/tomt	Äganderätt

Nyckeltal

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 389 398	1 781 464	1 487 450	1 637 276
Resultat efter finansiella kostnader	173 970	-1 371 159	-992 324	-139 506
Soliditet	56	56	56	57
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt/m ² i kr	13 765	13 799	13 875	13 928
Skuldsättning /m ² i kr	13 765	13 799	13 875	13 928
Årsavgift upplåten med bostadsrätt/m ² i kr	843	624	528	578
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter i %	95	99	100	99
Sparande/m ² i kr	340	-168	-34	269
Räntekänslighet	16	22	26	24
Energikostnad/m ² i kr	60	58	50	51

Förklaring till ovanstående nyckeltal i not 2.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	51 725 000	175 998	-1 281 167	-1 371 159
Resultat enl stämmobeslut			-1 371 159	1 371 159
Avsättning fond		84 000	-84 000	0
Årets resultat				173 970
Vid årets utgång	51 725 000	259 998	-2 736 326	173 970

Resultatdisposition

Till stämmans förefogande står följande belopp

	Belopp i kr
balanserat resultat	-2 736 327
årets resultat	173 970
Summa	-2 562 357

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens underhållsfond reserveras enligt stadgarna
ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet
balanseras i ny räkning

84 000
-2 646 357
-2 562 357

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	3	2 389 398	1 774 602
Övriga rörelseintäkter	4	116 089	6 862
Summa rörelseintäkter		2 505 487	1 781 464
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	5	-324 646	-333 375
Övriga externa kostnader	6	-116 886	-179 679
Personalkostnader	7	-38 057	-43 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-897 530	-897 530
Rörelseresultat		1 128 368	327 511
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		255	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 653	-1 698 955
Resultat efter finansiella poster		173 970	-1 371 159
Resultat före skatt		173 970	-1 371 159
Skatter		0	0
Årets resultat		173 970	-1 371 159

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	87 509 880	88 407 410
		<u>87 509 880</u>	<u>88 407 410</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 509 880</u>	<u>88 407 410</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	55 064
Övriga fordringar		6 785	24 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>52 573</u>	<u>59 984</u>
		59 358	139 332
Kassa och bank		<u>1 066 444</u>	<u>129 208</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 125 802</u>	<u>268 540</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>88 635 682</u>	<u>88 675 950</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 725 000	51 725 000
Underhållsfond		259 998	175 998
		<u>51 984 998</u>	<u>51 900 998</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 736 327	-1 281 168
Årets resultat		173 970	-1 371 159
		<u>-2 562 357</u>	<u>-2 652 327</u>
Summa eget kapital		<u>49 422 641</u>	<u>49 248 671</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	25 545 000	0
		<u>25 545 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	13 162 500	38 810 028
Förskott från kunder		0	5 399
Leverantörsskulder		5 224	113 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	500 317	497 915
		<u>13 668 041</u>	<u>39 427 279</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 635 682</u>	<u>88 675 950</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 128 368	327 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	897 530	897 530
Erhållen ränta	255	285
Erlagd ränta	-971 897	-1 698 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 054 256	-473 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	79 974	-58 645
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-94 466	66 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039 764	-465 700
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-102 528	-221 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 528	-221 076
Årets kassaflöde	937 236	-686 776
Likvida medel vid årets början	129 208	815 984
Likvida medel vid årets slut	1 066 444	129 208

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	120
Platta, grundläggning, markarbeten	120
Tak och fasad	50
Fönster och dörrar	30
Installationer	50
Bostadsrättshavarens ansvar, inre underhåll	120

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m².

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

Skuldsättning kr/m²

Totala låneskuld/total ytan.

Sparande kr/m²

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

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.

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder per m²/ de totala årsavgifterna.

Energikostnad kr/m²

Vattenkostnaden, el och värme / totala ytan.

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	2 369 400	1 756 920
Bilplats	19 800	18 000
Öresutjämning	198	-318
Summa	2 389 398	1 774 602

I årsavgiften ingår vatten och sophämtning

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Påminelseavgifter	700	1 300
Återbetalning NCC och Axcell	108 627	0
Övriga fakturerade kostnader	6 762	5 562
Summa	116 089	6 862

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	20 004	18 495
Vatten och avlopp	147 931	145 516
Renhållning	81 135	95 892
Kärltvätt	12 375	12 675
Fastighetsförsäkring	63 201	60 797
Summa	324 646	333 375

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Teknisk förvaltning	9 714	10 936
Ersättning revisor	26 475	33 750
Årstämma	685	1 205
Överlåtelse och pantavgifter	6 430	2 292
Övriga föreningskostnader	11 219	10 505
Redovisningstjänster	40 987	37 472
Bankkostnader	3 578	4 832
Övriga externa tjänster	17 798	78 687
Summa	116 886	179 679

Not 7 Anställda och personalkostnader

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvoden	30 000	33 000
Sociala avgifter	8 057	10 369
Summa	38 057	43 369

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	91 100 000	91 100 000
Vid årets slut	91 100 000	91 100 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 692 590	-1 795 060
-Årets avskrivning	-897 530	-897 530
Vid årets slut	-3 590 120	-2 692 590
Redovisat värde vid årets slut	87 509 880	88 407 410
Bokfört värde mark	7 683 510	7 683 510
Bokfört värde byggnad	79 826 370	80 723 900
Redovisat värde vid årets slut	87 509 880	88 407 410
Taxeringsvärde		
<i>Ledsnäckan 1</i>		
Byggnader	17 550 000	17 550 000
Mark	5 070 000	5 070 000
Totalt	22 620 000	22 620 000
<i>Strandsnäckan 1</i>		
Byggnader	19 025 000	19 025 000
Mark	3 860 000	3 860 000
Totalt	22 885 000	22 885 000

Not 9 Långfristiga skulder

	Löptider	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
SBAB			0	38 810 028
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,94%	12 902 500	
Stadshypotek AB	2027-01-30	2,90%	12 902 500	
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,00%	12 902 500	
			38 707 500	38 810 028
Varav kortfristig del inom 1 år			-13 162 500	-38 810 028
Kvarstående långfristig del			25 545 000	0
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			36 757 500	37 827 468

Lån som löper ut under 2026 är av långsiktig karaktär, och förväntas sättas om på förfallodagen.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 375 000	39 375 000
	39 375 000	39 375 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ej uttagna arvoden inkl sociala avgifter	42 000	39 426
Upplupnad räntekostnader	190 097	207 341
Förutbetalda intäkter	187 566	199 048
Övrig upplupnad kostander	55 654	27 100
Beräknat arvode revision	25 000	25 000
	500 317	497 915

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt underhåll av fastigheter och utemiljö.

Utvärdering av framtida investeringar så som underhållsfond.

Fortsatt uppföljning av föreningens ekonomi, vilket kan innebära framtida avgiftsjusteringar vid behov.

Styrelsen avser att genomföra en översyn av fastigheterna inför utgången av garantitider för att säkerställa fastigheternas skick och funktion.

Styrelsen planerar att införa individuell debitering av vattenförbrukning, vilket innebär att kostnaden för vatten framöver kommer att faktureras respektive bostadsrättshavare och inte ingå i månadsavgiften såsom tidigare. Syftet med förändringen är att skapa en mer rättvis kostnadsfördelning baserad på faktisk förbrukning samt att möjliggöra en viss justering av årsavgiften.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med frågor kopplade till pågående och tidigare gjorda entreprenadarbeten utförda av NCC, inklusive dialog, uppföljning och hantering av avvikelser i syfte att säkerställa fackmannamässigt utförande och föreningens långsiktiga intressen

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Simon Österberg
Styrelseordförande

Hampus Walther

Claudia Erlandsson

Pär Eriksson

Amin Bouzzine

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



Brf Strandsnäckan Bilagor 2025 260420.pdf

(105799 byte)

SHA-512: 64a57f2c2889cb166d20d3c7f1064175559ec
8de99ecb00abb92a52735c663b873318e015319e295121
c714261e7cc209c8cee14347a112be9e532eb6a272601

Underskrifter

2026-04-20 17:30:41 (CET)



Claudia Erlandsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 16:30:35 (CET)



Gustav Hampus Walther

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 18:53:00 (CET)



Moulay El Amin Bouzzine

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 18:17:31 (CET)



Pär Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 20:09:44 (CET)



Simon Österberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 21:39:10 (CET)



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Strandsnäckan ÅR 2025 260420

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4cf96a3b07f4e16f595c23750d8fe2aa2752b500a0e967fa763cfcc601c2ef96aaa7b41788096c2af514b5412ec1e1bbbfefeb5c36548792a6e3961acf858bdc



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.