

Bostadsrättsföreningen

Strandbyn nr 3

Org.nr: 769632-2135

Årsredovisning 2025

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

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

Fastställelseintyg

Fastställelseintyg Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen xxx intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandbyn nr 3, 769632-2135, 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 intressen 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 2016-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-03 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 del i samfälligheten Trelleborg Dalköpinge s:5 och gemensamhetsanläggning Trelleborg Dalköpinge ga:5.

Samfälligheten Trelleborg Dalköpinge s:5 ändamål är att förvalta kommunikationsyta.

Gemensamhetsanläggningen Trelleborg Dalköpinge ga:5 ändamål är att förvalta väg, belysning, samlingsställ för brevlådor, park, lekplats och dräneringsledning.

Styrelse

Ordförande	Anders Spetz	2026
Ledamot	Roland Jonsson	2027
Ledamot	Jan Sjölin	2026

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Maria Zeba

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grimskafvet 5-13, Kasken 1-3, Törnistern 3-4 och Tygeln 4,15 i Trelleborg kommun med därpå uppförda byggnader med 16 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2017-2018 . Fastigheternas adresser är Tygelvägen 1-9B, 8, 16-32.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
2	14

Total tomtarea:	10 792	kvm
Total bostadsarea:	1 716	kvm

Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklaration är utförd 2022-09-28.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hänsa.

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

Kabel-TV

Telia

Bredband

Telia

Protector Försäkring

Värmepumpsförsäkring

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 404 kr (34 504 kr 2024) och planerat underhåll för 15 000 kr (29 560 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-11-19 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 454 161 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 265 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-12. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har varit på tre utbildningar.

Rensat avlopps rören i våra hus.

Rensat Inkanaler i våra hus.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten.

En ny underhållsplan för föreningen har arbetats fram.

Arbetat med stadgarna.

Genomfört en jul runda till våra medlemmar.

Omförhandlat ett lån.

Beställt service på pannor.

Beställt byte av lister terrass.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 0 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 30 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår kabel-tv, internet och parkering..



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 414	1 271	1 014	994
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	- 147	- 265	33
Förändring av underhållsfond	439	275	355	282
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-105	-91	-289	82
Sparande, kr/kvm	203	124	39	231
Soliditet, (%)	57	57	57	57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	822	747	575	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	100	97	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	822	747	575	575
Driftkostnad, kr/kvm	149	117	104	33
Energikostnad, kr/kvm	0	0	3	4
Ränta, kr/kvm	366	412	372	190
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	265	178	207	207
Skuldsättning, kr/kvm	13 269	13 415	13 824	13 958
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 269	13 415	13 824	13 958
Räntekänslighet, (%)	16	18	24	24
Snittränta, (%)	2.75	3.07	2.69	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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	30 890 000	1 150 800	- 915 440	- 146 702
Disposition enligt föreningsstämma			-146 702	146 702
Avsättning till underhållsfond		454 161	-454 161	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 000	15 000	
Årets resultat				3 713
Vid årets slut	30 890 000	1 589 961	- 1 501 303	3 713

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 062 142
Årets resultat före fondändring	3 713
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 454 161
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 000
Summa över/underskott	- 1 497 590

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 497 590
Totalt	- 1 497 590

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	1 410 936	1 282 704
Övriga rörelseintäkter	3	2 644	-11 484
Summa rörelseintäkter		1 413 580	1 271 220
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-273 448	-264 953
Övriga kostnader	5	-146 523	-91 444
Personalkostnader	6	-36 611	-37 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-330 398	-330 591
Summa rörelsekostnader		-786 980	-724 863
RÖRELSERESULTAT		626 600	546 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 404	14 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 291	-707 718
Summa finansiella poster		-622 887	-693 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 713	-146 702
RESULTAT FÖRE SKATT		3 713	-146 702
ÅRETS RESULTAT		3 713	-146 702



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	53 287 575	53 617 973
Summa materiella anläggningstillgångar		53 287 575	53 617 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 287 575	53 617 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	42 883
Övriga fordringar		3 786	3 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 532	71 052
Summa kortfristiga fordringar		78 318	117 676
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	556 566	526 141
Summa kassa och bank		556 566	526 141
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		634 884	643 817
SUMMA TILLGÅNGAR		53 922 459	54 261 790



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 890 000	30 890 000
Underhållsfond		1 589 961	1 150 800
Summa bundet eget kapital		32 479 961	32 040 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 501 303	-915 440
Årets resultat		3 713	-146 702
Summa fritt eget kapital		-1 497 590	-1 062 142
SUMMA EGET KAPITAL		30 982 371	30 978 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	5 716 800	17 032 200
Summa långfristiga skulder		5 716 800	17 032 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 716 800	17 032 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	17 053 100	5 988 500
Leverantörsskulder		-102	82 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	170 290	180 251
Summa kortfristiga skulder		17 223 288	6 250 932
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 223 288	6 250 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 922 459	54 261 790



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		626 600	546 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		330 398	330 592
Summa		956 998	876 948
Erhållen ränta		4 404	14 659
Erlagd ränta		-627 291	-707 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		334 111	183 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		39 358	-60 033
Förändring av rörelseskulder		-92 244	63 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten		281 225	187 782
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		5 800 400	17 136 700
Amortering av låneskuld		-6 051 200	-17 837 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 800	-700 800
Årets kassaflöde		30 425	-513 018
Likvida medel vid årets början		526 141	1 039 158
Likvida medel vid årets slut		556 566	526 141



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

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 410 936	1 282 704
Totalt årsavgifter och hyror	1 410 936	1 282 704

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	1 064	4 080
Övriga intäkter	1 580	-15 564
Totalt övriga rörelseintäkter	2 644	-11 484

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, ersättning till medlemmar



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
Besiktningsskostnader	50 919	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 000	0
Bredband	53 952	52 828
Kabel-TV	22 656	23 894
Försäkringar	51 209	73 167
Samfälligheter	48 000	51 000
Förbrukningsmaterial	3 308	0

255 044

200 889

Reparationer

VA & sanitet, installationer	0	4 531
Värme, installationer	3 404	28 095
El, installationer	0	1 878

3 404

34 504

Planerat underhåll

Värme, installationer	0	29 560
VA & sanitet, installationer	15 000	0

15 000

29 560

Totalt fastighetskostnader

273 448

264 953

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	73 955	61 583
Revision	26 750	26 750
Tele och post	1 600	900
Bankkostnader	890	611
Övriga externa tjänster	42 288	0
Övriga externa kostnader	800	1 600
Övriga kostnader	240	0

146 523

91 444

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	29 400	28 648
Sociala kostnader	7 211	7 608
Utbildning	0	1 619

36 611

37 875

Totalt personalkostnader

36 611

37 875

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	330 398	330 590
-----------	---------	---------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

330 398

330 591



Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 080 000	25 080 000
Summa:	25 080 000	25 080 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	39 900 000	39 900 000
Mark	15 870 000	15 870 000
Utgående anskaffningsvärden	55 770 000	55 770 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 152 027	- 1 821 434
Årets avskrivning på byggnader	- 330 398	- 330 592
Utgående avskrivningar	- 2 482 425	- 2 152 026
Utgående redovisat värde	53 287 575	53 617 974
<i>Varav</i>		
Byggnader	37 417 575	37 747 973
Mark	15 870 000	15 870 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 278 000	43 942 000
Taxeringsvärde mark	17 193 000	18 246 000
	58 471 000	62 188 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	58 471 000	62 188 000
	58 471 000	62 188 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	74 532	71 052
Summa	74 532	71 052

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	556 566	526 141
Summa	556 566	526 141

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 053 100	5 988 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 716 800	17 032 200
Summa	22 769 900	23 020 700



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB	Löst		0	5 884 000
SEB	2026-12-28	2,60 %	7 283 000	7 366 600
SHB	2026-12-01	2,75 %	9 686 500	9 770 100
SHB	2028-12-30	3,04 %	5 800 400	0
Summa skulder till kreditinstitut			22 769 900	23 020 700
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 053 100	-5 988 500
			5 716 800	17 032 200

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	6 838	21 632
Förutbetalda intäkter	97 815	94 967
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 000
Summa	170 290	180 251



Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Anders Spetz
Ordförande

Roland Jonsson
Ledamot

Jan Sjölin
Ledamot

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

Erik Mauritzson, Ernst & Young
Auktoriserad revisor