
Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Strandnära

Org. nr. 769617-7638

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Strandnära 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Johan Ahlqvist	ordinarie	ordförande
Ann-Gerd Bonde	ordinarie	
Mats Bihl	ordinarie	
Bengt Thorsson	suppleant	
Mikael Majkvist	valberedning	
Bo Larsson	valberedning	
Arthur Kozak	extern revisor	
Gudrun Lindström	föreningsvald revisor	

Vid ordinarie föreningsstämma 2026 löper mandattiden ut för Ann-Gerd Bonde och Johan Ahlqvist.

Under verksamhetsåret har föreningen haft 9 st protokollförda styrelsemöten.
Ordinarie Föreningsstämma avhölls 2025-04-23.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16 och kungjordes 2018-10-18.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Varberg Klapperstenen 2. På fastigheten är två byggnader uppförda, adress Marmorgatan 23 och 25, Varberg. Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt. Till lägenheterna hör 38 P-platser, varav 21 i carport. I entréplan, i ett av husen finns en föreningslokal, innehållande bl.a pentry och wc, som föreningen disponerar för medlemsmöten och dylikt. Denna lokal kan hyras av föreningsmedlem för privat sammankomst med maxantalet 30 personer i lokalen. Varbergs Räddningstjänst har satt denna gräns.

Tomtareal är 2 330 kvm.

Taxeringsvärde är totalt 77 600 000 kr varav byggnad 62 000 000 kr och mark 15 600 000 kr

1 st. lägenhet om 2 rum och kök, yta 71,5 kvm.	71,5
5 st. lägenheter om 2 rum och kök, yta 72,6 kvm.	363,0
2 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 82,1 kvm.	164,2
4 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 83,3 kvm.	333,2
2 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 84,2 kvm.	168,4
4 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 85,4 kvm.	341,6
1 st. lägenhet om 3 rum och kök, yta 89,2 kvm	89,2
1 st. lägenhet om 3 rum och kök, yta 92,4 kvm.	92,4
2 st. lägenheter om 4 rum och kök, yta 99,0 kvm.	198,0
9 st. lägenheter om 4 rum och kök, yta 100,4 kvm.	903,6
2 st. lägenheter om 5 rum och kök, yta 105,6 kvm.	211,2
<u>5 st. lägenheter om 5 rum och kök, yta 107,0 kvm.</u>	<u>535,0</u>
38 st	3 471,3

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett lägenhetsförråd, som är placerad i hallen utanför lägenhetsdörren.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfällighet

Med deläggande fastigheten Klapperstenen 1 har föreningen som "fastighetstillbehör" med rättighetstyp "officialservitut" VA-ledning, fjärrvärmeledning och carportar. Även kommunikationsytor, parkeringar, lekplatser, bouleplan, grönytor, sophus, cykelförråd, dagvattenledningar med brunnar och belysningsarmatur med ledningar har föreningen ett samäggande med fastigheten Klapperstenen 1.

Andelstalet för utförande och drift är 38/91. Anläggningsåtgärd registrerad hos Lantmäteriet per 2008-07-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört löpande underhåll i syfte att bevara fastighetens funktion och värde. Det löpande underhållet har omfattat sedvanliga åtgärder såsom reparationer av mindre fel och brister, service av tekniska installationer samt åtgärder för att säkerställa en trygg och välfungerande boendemiljö. Åtgärderna har utförts enligt föreningens underhållsplan och i förekommande fall utifrån akuta behov.

Föreningen kommer även fortsättningsvis att följa underhållsplanen och prioritera åtgärder som säkerställer långsiktig hållbarhet och förhindrar framtida kostsamma reparationer.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

Föreningens resultat för året visar ett underskott, främst till följd av ökade drift- och underhållskostnader. Trots förlusten bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil. Kassaflödet är tillfredsställande och föreningen har en god betalningsförmåga för både löpande kostnader och planerat underhåll.

För att möta de ökade kostnaderna och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med verkan från den 1 januari 2025 med 3%. Höjningen stärker föreningens ekonomiska förutsättningar framåt och bidrar till att upprätthålla en fortsatt trygg och stabil ekonomisk utveckling.

Kapitaltillskott

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Amortering enl plan	600 000	600 000	600 000
Extra amorteringar	0	1 100 000	0
Summa kapitaltillskott	600 000	1 700 000	600 000

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel, städning felanmälan
Hissar, service
Vatten- och värmemätning
Fjärrvärme och bredband
Elleverantör
Vatten o avlopp
Renhållning
Parkeringsbevakning
Försäkringar
Betaltjänster och finansiering

Bsafe BRF Ekonomi AB
HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
Kone AB
Techem i Sverige AB
Varbergs Energi AB
Varbergs Energimarknad AB
VIVAB
VIVAB/Suez SITA AB
Parkeringsjänst Väst AB
Länsförsäkringar
Nordea

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång var 56 st. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 55 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 2 (fg år 3) av föreningens bostadsrätter bytt ägare enligt överlåtelseavtal.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 825	2 623	2 594	2 479	2 483
Res.efter finansiella poster (tkr)	-147	-216	47	337	333
Soliditet (%)	66	66	64	67	66
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	1 365	1 352	1 254	1 223	1 199
Årsavgift (kr/kvm)	625	601	572	572	572
Årsavgift (kr/kvm) inkl IMD mätning	808	752	739	710	709
Lån (kr/kvm)	7 965	8 138	8 628	7 735	8 109
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	22 839	23 003	23 167	23 331	23 494
Sparande per kvm	187	168	206	286	284
Räntekänslighet i %	10	11	12	11	11
Energikostnad per kvm	159	145	153	159	142
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, då kassaflödet från den löpande verksamheten samt före amortering av lån är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 400 006	2 215 812	1 682 533	-216 016	55 082 335
Disposition av föregående års resultat:		237 750	-453 766	216 016	0
Årets resultat				-146 640	-146 640
Belopp vid årets utgång	51 400 006	2 453 562	1 228 767	-146 640	54 935 695

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 228 767
årets förlust	-146 640
	1 082 127

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	237 750
i ny räkning överföres	844 377
	1 082 127

I årets resultat ingår avskrivningar med 797 070 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	650 430
--	---------

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt 10 årig underhållsplan som är gjord 231101.
Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 2 691 312 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 825 434	2 623 237
Summa rörelseintäkter		2 825 434	2 623 237
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 175 582	-1 004 025
Administration och förvaltningskostnader	4	-124 797	-122 674
Personalkostnader	5	-160 226	-144 603
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-797 070	-797 684
Summa rörelsekostnader		-2 257 675	-2 068 986
Rörelseresultat		567 759	554 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		934	12 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-715 333	-783 040
Summa finansiella poster		-714 399	-770 267
Resultat efter finansiella poster		-146 640	-216 016
Resultat före skatt		-146 640	-216 016
Årets resultat		-146 640	-216 016

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	79 282 549	79 851 019
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 035 167	3 263 767
Summa materiella anläggningstillgångar		82 317 716	83 114 786
Summa anläggningstillgångar		82 317 716	83 114 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bostadsrättsavgifter		518 582	0
Övriga fordringar		15 862	17 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 433	0
Summa kortfristiga fordringar		745 877	17 630
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 071	657 628
Summa kassa och bank		564 071	657 628
Summa omsättningstillgångar		1 309 948	675 258
SUMMA TILLGÅNGAR		83 627 664	83 790 044

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 400 006

51 400 006

Fond för yttre underhåll

2 453 562

2 215 812

Summa bundet eget kapital

53 853 568

53 615 818

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 228 767

1 682 533

Årets resultat

-146 640

-216 016

Summa fritt eget kapital

1 082 127

1 466 517

Summa eget kapital

54 935 695

55 082 335

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

7 000 000

17 950 000

Summa långfristiga skulder

7 000 000

17 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

20 650 000

10 300 000

Leverantörsskulder

38 072

4 622

Skatteskulder

127 452

122 322

Övriga skulder

72 688

9 511

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

803 757

321 254

Summa kortfristiga skulder

21 691 969

10 757 709

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 627 664

83 790 044

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-146 640	-216 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		797 070	797 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		650 430	581 668
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-209 665	758 861
Förändring av leverantörsskulder		33 450	-49 357
Förändring av kortfristiga skulder		32 228	-2 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		506 443	1 288 790
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-84 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-84 389
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-1 697 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-1 697 800
Årets kassaflöde		-93 557	-493 399
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		657 628	1 151 027
Likvida medel vid årets slut		564 071	657 628

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 som avser kompletterande upplysningar m,m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivningen sker linjärt enligt nedan tillämpad livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	120 år (0,83%)
Inventarier	10 år (10%)
Solceller	20 år (5%)

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res.efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan, upplåten med bostadsrätt, i föreningen.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Månadsavgifter bostäder	2 169 820	2 086 365
Avläst El, Värme och vatten	636 354	525 216
Övriga intäkter	19 261	11 656
	2 825 435	2 623 237

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	116 964	114 892
Hiss & Besiktningsskostnader	112 671	49 836
Löpande underhåll	152 763	129 045
Elkostnader	-16 345	74 535
Uppvärmning	329 128	257 520
Vatten o avlopp	239 563	170 821
Renhållning o sophämtning	85 918	70 412
Fastighetsförsäkring	69 741	66 917
Fiberanslutning	0	3 542
Övriga fastighetskostnader	19 668	4 566
Fastighetsavgift	65 512	61 940
	1 175 583	1 004 026

Not 4 Administration och förvaltning

	2025	2024
Ersättningar till revisor	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	76 622	74 740
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	23 176	22 933
	124 798	122 673

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden för styrelsearbete	126 600	111 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	33 626	33 603
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	160 226	144 603

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	86 890 362	86 890 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 890 362	86 890 362
Ingående avskrivningar	-7 039 343	-6 470 873
Årets avskrivningar	-568 470	-568 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 607 813	-7 039 343
Utgående redovisat värde	79 282 549	79 851 019
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	16 400 000
	77 600 000	75 400 000
Bokfört värde byggnader	60 882 549	61 451 019
Bokfört värde mark	18 400 000	18 400 000
	79 282 549	79 851 019

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4 007 154	3 922 765
Inköp	0	84 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 007 154	4 007 154
Netto anskaffningsvärde	4 007 154	4 007 154
Ingående avskrivningar	-743 387	-514 173
Årets avskrivningar	-228 600	-229 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-971 987	-743 387
Utgående redovisat värde	3 035 167	3 263 767

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	713 482	781 460
Övriga räntor	1 851	1 580
	715 333	783 040

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 400 000	35 400 000
	35 400 000	35 400 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	3,24	2026-07-15	3 950 000	4 550 000
Nordea Hypotek AB	2,96	2026-08-19	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	2,84	2027-08-18	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	2,43	2026-09-17	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	2,39	2026-05-22	1 900 000	1 900 000
Nordea Hypotek AB	2,29	2026-09-17	800 000	800 000
Kortfr. del som förfaller 2026			-20 350 000	-9 700 000
Kortfr. del som amorteras 2026			-300 000	-600 000
			7 000 000	17 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 050 000	10 300 000

* Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas. Föreningen har en amorteringsplan på 600 000 kr/år men under 2026 kommer föreningen amortera 300 000 kr för att bekosta underhåll för värme och vatten.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 mars 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Ahlqvist
Ordförande

Ann-Gerd Bonde

Mats Bihl

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Extern revisor

Gudrun Lindström
Förtroendevald revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

