

# Årsredovisning

---

## *Brf Strandgatan 2*

769619-8741

Styrelsen för Brf Strandgatan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA    |
|--------------------------|---------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 5   |
| - Resultaträkning        | 6       |
| - Balansräkning          | 7 - 8   |
| - Kassaflödesanalys      | 9       |
| - Noter                  | 10 - 13 |
| - Underskrifter          | 14      |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Rudan 10 i Halmstad. Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 27 lägenheter upplupna med bostadsrätt, 1 kontorslokal samt 8 garageplatser, byggår 1991. Föreningen äger ett friliggande gårdshus på 80 kvm, som innehåller cykel-, återvinnings- och förrådsrum.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: RUDAN 10

Antal lägenheter: 27, varav 27 st är upplåtna med bostadsrätt

Bostadsyta BOA: 2 408 kvm

Tomtyta: 840 kvm, tomten ägs av föreningen.

Lokalyta: 73 kvm

Antal lokaler: 1

Garageyta: 190 kvm

Garageplatser: 8

#### Tecknade avtal

Nest Förvaltning - Ekonomisk förvaltning

Axcell fastighetspartner - Teknisk förvaltning

Länsförsäkringar Halland - Försäkring

Vattenfall - El

HEM El-nät, fjärrvärme, vatten, sophantering

Tele2 - Kabel TV/bredband

Assa Abloy - Handikappsdörrar

RC Hiss - Hissbesiktning

Telavox - Porttelefoni

Telia - Hisstelefon

**Styrelse**

|                  |            |
|------------------|------------|
| Käthe Lankell    | Ordförande |
| Sofie Jonsborg   | Ledamot    |
| Bernt Nilsson    | Ledamot    |
| Sofia Pettersson | Ledamot    |
| Lars-Erik Näsman | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållt 5 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har under året bestått av  
Ann-Sofie Flodmark och Lena Klintefors.

**Revisor**

Håkan Fransson - Advice Revision i Växjö AB, Ordinarie revisor  
Karin Agvall - Föreningsvald revisor

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utfört underhåll 2025

Uppdatering av styrsystem för fjärrvärme

Planerat underhåll 2026

Målning av garagedörr

**Ekonomi**

Ingen avgiftshöjning har skett under året

**Föreningsstämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28

Antal röstberättigade medlemmar på ordinare föreningsstämma var 15st.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-08. Röstberättigade på stämman var 8st. Målet med extra stämman var att välja en ny föreningsvald revisor.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan.

**Styrelsens kommentarer**

Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2 förvärvade den 30 juni 2009 del av fastigheten Rudan 6 i Halmstad kommun. Säljaren var Akelius Lägenheter AB och efter styckningen av Akelius kontorsdel har föreningen fått benämningen Rudan 10.

Fastigheten har ett attraktivt läge och alla lägenheterna har utsikt över Nissan med bryggor och båtar och inte minst mot Slottet och dess park och vallgrav. Även delar av centrala Halmstad och Galgberget finns med i blickfånget. Mellan huset och Nissan löper "Sinnenas Promenad" med olika teman, som "Syn-Känsla-Lukt-Hörsel-Smak". Anslutning till Telia bredband finns i varje lägenhet. Sedan tidigare finns Tele2 och Telia.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början 42

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 8

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut 40

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                                          | 2501-2512 | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 1 834     | 1 817     | 1 723     | 1 639     | 1 637     |
| Resultat efter finansiella poster                        | 150       | -147      | 47        | 284       | 328       |
| Soliditet %                                              | 70        | 70        | 63        | 63,5      | 62,4      |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 703       | 702       | 648       | 617       | 617       |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 4 049     | 4 049     | 4 837     | 4 837     | 5 032     |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 225       | 75        | 152       | 243       | 279       |
| Räntekänslighet %                                        | 6         | 6         | 8         | 7         | 8         |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 174       | 145       | 132       | 117       | 117       |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 92        | 93        | 88        | 88        | 88        |

Ytuppgifter enligt taxeringsbeskedet 2 408 kvm bostäder och lokal 73 kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelsein-<br>satser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 18 070 209           | 3 013 602               | 1 565 365           | 1 568 373              | -146 969          |
| Avsättning underhållsfond      |                      |                         | 128 235             |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning        |                      |                         | -72 240             | -202 964               | 146 969           |
| Årets resultat                 |                      |                         |                     |                        | 150 645           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>18 070 209</b>    | <b>3 013 602</b>        | <b>1 621 360</b>    | <b>1 365 409</b>       | <b>150 645</b>    |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 365 408        |
| Årets resultat      | 150 645          |
| <b>Summa</b>        | <b>1 516 053</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond enligt<br>underhållsplan | 159 803          |
| Balanseras i ny räkning                                 | 1 356 250        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 516 053</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 1 833 605                | 1 816 794                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>1 833 605</b>         | <b>1 816 794</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |   |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | 3 | -1 025 938               | -1 128 846               |
| Personalkostnader                                                           | 4 | -28 572                  | -28 792                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -343 330                 | -332 742                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |   | <b>-1 397 840</b>        | <b>-1 490 380</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | <b>435 765</b>           | <b>326 414</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 5 288                    | 10 023                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -290 408                 | -483 406                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |   | <b>-285 120</b>          | <b>-473 383</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>150 645</b>           | <b>-146 969</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | <b>150 645</b>           | <b>-146 969</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <b>150 645</b>           | <b>-146 969</b>          |

## BALANSRÄKNING

1

|                                               |   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5 | 32 199 858        | 32 517 776        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6 | 213 886           | 239 298           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>32 413 744</i> | <i>32 757 074</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>32 413 744</b> | <b>32 757 074</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | 401 910           | 331 625           |
| Övriga fordringar                             |   | 1                 | 30                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 77 896            | 71 398            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>479 807</i>    | <i>403 053</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 1 825 371         | 1 417 869         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>1 825 371</i>  | <i>1 417 869</i>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>2 305 178</b>  | <b>1 820 922</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>34 718 922</b> | <b>34 577 996</b> |

|                                              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 18 070 209        | 18 070 209        |
| Upplåtelseavgift                             | 3 013 602         | 3 013 602         |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 621 360         | 1 565 365         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>22 705 171</i> | <i>22 649 176</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 365 408         | 1 568 373         |
| Årets resultat                               | 150 645           | -146 969          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>1 516 053</i>  | <i>1 421 404</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>24 221 224</b> | <b>24 070 580</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 0               | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 9 750 000       | 9 750 000         |
| Förskott från kunder                         | 4 744             | 10 214            |
| Leverantörsskulder                           | 65 956            | 85 895            |
| Skatteskulder                                | 101 421           | 96 386            |
| Övriga skulder                               | 15 454            | 12 757            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 560 123           | 552 164           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>10 497 698</b> | <b>10 507 416</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>34 718 922</b> | <b>34 577 996</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                 | 435 765                  | 326 414                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                        |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                 | 343 330                  | 332 742                  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2                        | 10 023                   |
| Erlagd ränta                                                                    | -296 149                 | -504 577                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br>av rörelsekapital | 482 948                  | 164 602                  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                   |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                             | -71 469                  | -68 620                  |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                | -3 977                   | -11 431                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>407 502</b>           | <b>84 551</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -                        | -254 122                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-</b>                 | <b>-254 122</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                          |                          |
| Inbetalda insatser                                                              | -                        | 2 102 500                |
| Amortering av lån                                                               | -                        | -2 250 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                | <b>-</b>                 | <b>-147 500</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                         | <b>407 502</b>           | <b>-317 071</b>          |
| Likvida medel vid årets början                                                  | 1 417 869                | 1 734 940                |
| Likvida medel vid årets slut                                                    | 1 825 371                | 1 417 869                |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 95 år

Förbättring av byggnad 20 år

Inventarier 10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. 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 (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter.

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

| Not 2 | Nettoomsättning                    | 2025             | 2024             |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostäder               |                  |                  |
|       | Hysesintäkter lokaler              | 1 689 347        | 1 689 347        |
|       | Hyrer garage och parkeringsplatser | 89 088           | 87 342           |
|       | Övrigt                             | 46 000           | 39 162           |
|       | Summa                              | 9 169            | 944              |
|       |                                    | <b>1 833 604</b> | <b>1 816 795</b> |

| Not 3 | Driftkostnader                        | 2025             | 2024             |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|       | El                                    |                  |                  |
|       | Värme                                 | 176 237          | 138 608          |
|       | Vatten och avlopp                     | 167 299          | 153 647          |
|       | Soppantering                          | 87 417           | 67 042           |
|       | Snöröjning                            | 85 823           | 90 820           |
|       | Trädgårdsarbete                       | 1 018            | 7 362            |
|       | Reparation och underhåll av fastighet | 3 010            | 42 235           |
|       | Planerad reparation och underhåll     | 35 008           | 65 751           |
|       | Övriga fastighetskostnader            | 64 992           | 80 362           |
|       | Fastighetsskatt/fastighetsavgift      | 39 900           | 81 221           |
|       | Fastighetsförsäkring                  | 53 228           | 48 193           |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | 34 150           | 32 547           |
|       | Kabel-TV                              | 167 705          | 150 368          |
|       | Besiktning och reparation hiss        | 39 907           | 39 176           |
|       | Ersättning till revisor               | 9 895            | 66 670           |
|       | Bolagsstämma                          | 27 738           | 19 261           |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | 11 142           | 11 812           |
|       | Bankkostnader                         | 17 988           | 30 315           |
|       | Summa                                 | 3 480            | 3 455            |
|       |                                       | <b>1 025 937</b> | <b>1 128 845</b> |

| Not 4 | Personalkostnader                      | 2025          | 2024          |
|-------|----------------------------------------|---------------|---------------|
|       | Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter |               |               |
|       | Summa                                  | 28 571        | 28 791        |
|       |                                        | <b>28 571</b> | <b>28 791</b> |

| Not 5 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark | 36 755 537        | 36 755 537        |
|       | Utgående anskaffningsvärden                  | 36 755 537        | 36 755 537        |
|       | Ingående avskrivningar                       |                   |                   |
|       | Förändringar av avskrivningar                | -4 237 761        | -3 919 843        |
|       | Årets avskrivningar                          | -317 918          | -317 918          |
|       | Utgående avskrivningar                       | -4 555 679        | -4 237 761        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                       | <b>32 199 858</b> | <b>32 517 776</b> |
|       | Taxeringsvärde byggnader 35 545 000          |                   |                   |
|       | Taxeringsvärde mark 10 932 000               |                   |                   |
|       | Totalt taxeringsvärde 46 468 000             |                   |                   |
|       | Bokfört värde byggnader 25 277 406           |                   |                   |
|       | Bokfört värde mark 6 922 452                 |                   |                   |

| Not 6 | Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden             | 254 121        | 0              |
|       | Inköp                                   | —              | 254 121        |
|       | Utgående anskaffningsvärden             | 254 121        | 254 121        |
|       | Ingående avskrivningar                  |                |                |
|       | Årets avskrivningar                     | -14 824        | 0              |
|       | Utgående avskrivningar                  | -25 412        | -14 824        |
|       |                                         | -40 236        | -14 824        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                  | <b>213 885</b> | <b>239 297</b> |

**Not 7**      **Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                   | Räntesats% | Dat. räntor | Lånebelopp | Amotering 26 |
|------------------------------|------------|-------------|------------|--------------|
| Stadshypotek 603123          | 3,00%      | 2026-12-01  | 1 500 000* | 0            |
| Stadshypotek 772370          | 3,01%      | 2026-03-01  | 4 000 000* | 0            |
| Stadshypotek 854500          | 2,82%      | 2026-12-01  | 4 250 000* | 0            |
| Summa                        |            |             | 9 750 000  |              |
| Kortfristig del              |            |             | 9 750 000* |              |
| Kvar att amortera efter 5 år |            |             | 9 750 000  |              |

\* Lånen förfaller under 2026 och bör därmed ses som kortfristig. Styrelsen avser dock att förlänga dessa lån och kommer därmed inte lösa in dem.

**Not 8**      **Ställda säkerheter**

|                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| FastighetsInteckningar          | 22 150 000        | 22 150 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>22 150 000</b> | <b>22 150 000</b> |