

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Stranden
Org nr: 769613–1718



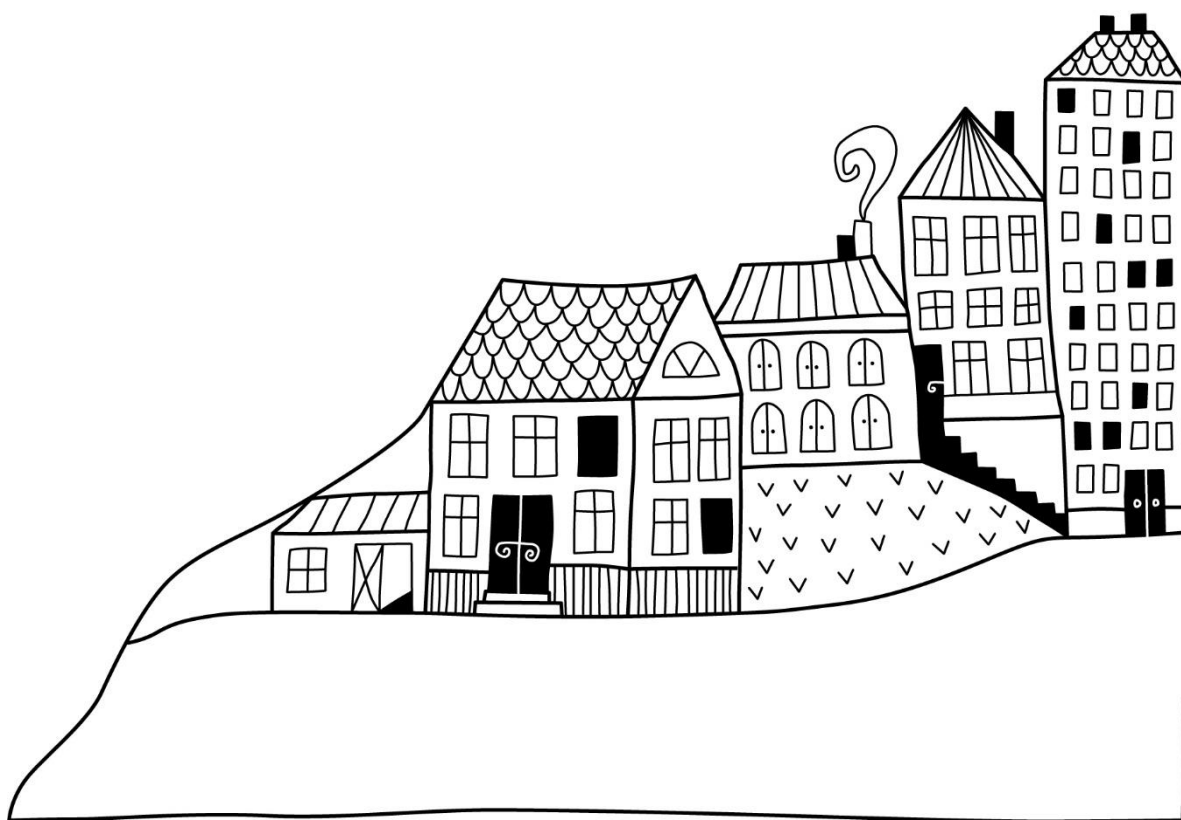


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stranden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är högre i år och det är framförallt kostnaden för underhåll, fastighetskötsel, utemiljö och städ som har ökat med ca 299 tkr. Räntekostnaderna har minskat med ca 218 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 157% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:37 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna färdigställdes 2008. Fastighetens adress är Strandpromenaden 12, 14, 16, Brisgränd 3A-B, 5 A-B samt Kulinggränd 2 A-B, 4 A-B i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

GA som delas med kringliggande sju fastigheter (en familjshus) som omfattar bland annat gård, sophus och kabel-tv-anslutning.

GA Parkering Lomma Strandstad som avser markparkering för området där föreningen disponerar 7 st bilplatser för gästparkering.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal MC-platser	9
Antal garage (varav 30 laddplatser)	50
Antal p-platser	7

Total tomtarea	3 074 m ²
Total bostadsarea	3 190 m ²
Total lokalarea (garage)	1 522 m ²

Årets taxeringsvärde	62 106 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 674 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och planerat underhåll för 256 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 302 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 276 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har gjorts med 750 tkr (159 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen inte i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joan Olsson	Ordförande	2026
Christer Persson	Ledamot	2027
Bengt-Åke Olsson	Ledamot	2027
Mats Lindeborg	Ledamot	2026
Eskil Björk	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Wickström Hansson	Suppleant	2027
Barbro Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Axel Bauer	Sammanställande	2026
Stig Halvarsson		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Under året har föreningen upprättat en ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den sänktes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år. I årsavgiften ingår varm- och kallvatten samt värme.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 982	2 982	2 961	2 925	2 896
Rörelsens intäkter	3 023	3 002	3 014	2 926	2 907
Resultat efter finansiella poster*	-1 060	-925	-837	-590	-156
Årets resultat	-1 060	-925	-837	-590	-156
Resultat exkl avskrivningar	224	359	447	674	1 105
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-526	59	147	374	805
Balansomslutning	118 195	119 446	120 469	122 325	123 288
Årets kassaflöde	28	258	-787	345	-173
Soliditet %*	74	75	74	74	74
Likviditet % inkl. kommande års omförhandling av lån	7	8	3	9	7
Likviditet % exkl. kommande års omförhandling av lån	138	157	99	201	182
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	82	81	84	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,6	0,2	0,3	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	776	776	769	767	767
Driftkostnader kr/kvm	406	331	347	382	276
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	352	317	305	305	270
Energikostnad kr/kvm*	171	163	137	128	129
Underhållsfond kr/kvm	610	505	455	433	447
Reservering till underhållsfond kr/kvm	159	64	64	64	64
Sparande kr/kvm*	102	89	137	220	241
Ränta kr/kvm	143	190	160	65	55
Skuldsättning kr/kvm*	6 348	6 412	6 412	6 624	6 730
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 377	9 471	9 471	9 785	9 941
Räntekänslighet %*	12,1	12,2	12,3	12,8	13,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 men har god likviditet i föreningen per 2025-12-31. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Låneutrymmet som föreningen har på grund av de punktamorteringar som föreningen har gjort de senaste åren har skapat möjlighet till lån vid behov för framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 988 000	73 862 000	0	2 380 758	-5 686 041	-924 780
Disposition enl. årsstämmobeslut					-924 780	924 780
Reservering underhållsfond				750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-256 207	256 207	
Årets resultat						-1 059 618
Vid årets slut	18 988 000	73 862 000	0	2 874 551	-7 104 614	-1 059 618

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 610 820
Årets resultat	-1 059 618
Årets fondreservering enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	256 207
Summa	-8 164 232

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 164 232**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 982 488	2 981 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 277	20 721
Summa rörelseintäkter		3 022 765	3 002 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 913 990	-1 557 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 896	-131 619
Personalkostnader	Not 6	-59 274	-57 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 284 082	-1 284 082
Summa rörelsekostnader		-3 404 242	-3 030 797
Rörelseresultat		-381 477	-28 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63	206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-678 204	-896 473
Summa finansiella poster		-678 141	-896 267
Resultat efter finansiella poster		-1 059 618	-924 780
Årets resultat		-1 059 618	-924 780

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	116 735 788	117 940 521
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	463 028	542 377
Summa materiella anläggningstillgångar		117 198 816	118 482 898
Summa anläggningstillgångar		117 198 816	118 482 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-175	-177
Övriga fordringar		4 524	4 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 701	61 273
Summa kortfristiga fordringar		71 050	65 459
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	925 094	897 469
Summa kassa och bank		925 094	897 469
Summa omsättningstillgångar		996 144	962 927
Summa tillgångar		118 194 961	119 445 825



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 850 000	92 850 000
Fond för yttre underhåll		2 874 551	2 380 758
Summa bundet eget kapital		95 724 551	95 230 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 104 613	-5 686 041
Årets resultat		-1 059 618	-924 780
Summa fritt eget kapital		-8 164 232	-6 610 820
Summa eget kapital		87 560 320	88 619 938
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 420 766	19 380 766
Summa långfristiga skulder		15 420 766	19 380 766
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 492 995	10 832 995
Leverantörsskulder		95 090	77 331
Skatteskulder		87 400	167 036
Övriga skulder		51 815	4 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	486 575	363 224
Summa kortfristiga skulder		15 213 875	11 445 121
Summa eget kapital och skulder		118 194 961	119 445 825



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-381 477	-28 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 082	1 284 082
	902 604	1 255 568
Erhållen ränta	63	206
Erlagd ränta	-677 790	-912 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 877	343 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 592	-2 631
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	108 340	-82 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 625	258 409
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	27 625	258 409
Likvida medel vid årets början	897 469	639 060
Likvida medel vid årets slut	925 094	897 469
Kassa och Bank BR	925 094	897 469



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Dörrautomatik	Linjär	10
Solceller	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyror, lokaler	31 536	31 536
Hyror, garage	483 639	477 322
Hyror, övriga	480	480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 912	-16 914
Kabel-tv-avgifter	159 516	159 516
Övriga ersättningar	4 508	11 122
Övriga sidointäkter	3 418	2 195
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Summa nettoomsättning	2 982 488	2 981 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	40 277	20 721
Summa övriga rörelseintäkter	40 277	20 721

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-256 207	-61 975
Reparationer	-98 626	-103 908
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 359	-83 790
Arrendeavgifter	-16 800	-14 280
Försäkringspremier	-57 899	-54 230
Kabel- och digital-TV	-127 746	-127 746
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 799	0
Serviceavtal	-64 869	-54 553
Obligatoriska besiktningar	-16 016	-5 385
Snö- och halkbekämpning	-28 359	-28 565
Förbrukningsinventarier	-11 759	-2 277
Vatten	-273 421	-235 367
Fastighetsel	-162 129	-156 050
Uppvärmning	-368 889	-376 392
Sophantering och återvinning	-71 871	-77 048
Förvaltningsarvode drift	-280 242	-176 297
Summa driftskostnader	-1 913 990	-1 557 863



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 706	-75 173
IT-kostnader	-2 737	-1 871
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 965	-8 042
Kreditupplysningar	0	-517
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-588	-5 444
Representation	-40	-185
Telefon och porto	-5 739	-5 431
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 220
Bankkostnader	-2 884	-2 933
Övriga externa kostnader	-12 391	-14 305
Summa övriga externa kostnader	-146 896	-131 619

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-47 040	-45 840
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-10 234	-9 393
Summa personalkostnader	-59 274	-57 233

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 204 732	-1 204 732
Avskrivning Installationer	-81 484	-79 349
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 286 217	-1 284 082

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	190
Övriga ränteintäkter	-15	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63	206



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-674 772	-893 010
Övriga räntekostnader	-3 432	-3 463
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-678 204	-896 473

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 048 000	114 048 000
Mark	17 952 000	17 952 000
	132 000 000	132 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 000 000	132 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 059 479	-12 854 746
	-14 059 479	-12 854 746

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 204 732	-1 204 733
	-1 204 732	-1 204 733

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 264 211	-14 059 479
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	116 735 789	117 940 521
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	98 783 789	99 988 521
Mark	17 952 000	17 952 000

Taxeringsvärden

Bostäder	59 400 000	59 000 000
Lokaler	2 706 000	2 674 000

Totalt taxeringsvärde

	62 106 000	61 674 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>52 706 000</i>	<i>50 674 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>9 400 000</i>	<i>11 000 000</i>
--	------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	882 776	882 776
	882 776	882 776
Årets anskaffningar		
Installationer (Armatyr LED)	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	882 776	882 776
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-340 399	-261 050
	-340 399	-261 050
Årets avskrivningar		
Installationer	-79 349	-79 349
	-79 349	-79 349
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-419 748	-340 399
Restvärde enligt plan vid årets slut	463 028	542 377
Varav		
Installationer	463 028	542 377

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 760	9 097
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 519	21 575
Förutbetald renhållning	1 488	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 291	21 291
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 375	2 141
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 268	7 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 701	61 273

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	8 989	8 988
Transaktionskonto	916 105	888 481
Summa kassa och bank	925 094	897 469



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 913 761	30 213 761
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 492 995	-10 832 995
Långfristig skuld vid årets slut	15 420 766	19 380 766

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-01-30	9 960 000,00	0,00	0,00	9 960 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2027-12-01	9 420 766,00	0,00	0,00	9 420 766,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2030-01-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2026-03-30	4 832 995,00	0,00	300 000,00	4 532 995,00
Summa			30 213 761,00	0,00	300 000,00	29 913 761,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 14 492 995 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 420 766 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 913 761 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	36 920	36 506
Upplupna elkostnader	8 401	16 830
Upplupna vattenavgifter	97 992	58 623
Upplupna värmekostnader	56 786	51 564
Upplupna kostnader för renhållning	34	0
Upplupna revisionsarvoden	11 687	11 687
Upplupna styrelsearvoden	30 117	28 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 033	3 870
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 606	155 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486 575	363 224

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joan Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bengt-Åke Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Lindeborg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eskil Björk,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Persson,

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Stranden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stranden i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Document ID 09222115557571781998

Document

Årsredovisning 2025 - Brf Stranden

Main document

25 pages

Initiated on 2026-03-05 12:25:48 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2026-03-09 13:09:31 CET (+0100)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Joan Olsson (JO)

joan.olsson@sparbankensyd.se



The name returned by Swedish BankID was "JOAN OLSSON"

Signed 2026-03-09 10:54:31 CET (+0100)

Bengt-Åke Olsson (BO)

bengt.a.olsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt-Åke Eugén Olsson"

Signed 2026-03-05 19:24:05 CET (+0100)

Christer Persson (CP)

uvulan@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christer Persson"

Signed 2026-03-06 07:45:32 CET (+0100)

Eskil Björk (EB)

eskil.bjork@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Eskil Björk"

Signed 2026-03-05 13:14:10 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557571781998

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2026-03-09 13:09:31 CET (+0100)

Mats Lindeborg (ML)
mats.lindeborg@bona.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Johan
Tomas Lindeborg"
Signed 2026-03-05 13:13:15 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

