



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dingersjö 54:11	1972	Sundsvall
Dingersjö 54:12	1972	Sundsvall
Dingersjö 54:13	1972	Sundsvall
Dingersjö 54:14	1972	Sundsvall
Dingersjö 54:15	1972	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västernorrland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 256 bostadsrätter om totalt 20 708 kvm och 8 lokaler om 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 21 651 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carina Bergquist Palm	Ordförande
Annika Sundling	Styrelseledamot
Lena Sandersjö	Styrelseledamot
Gunnar Augustsson	Styrelseledamot
Per Martinsson	Styrelseledamot
Lennart Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Björn Jonsson
Tommy Westin
Alexander Berglund

Firmateckning

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

Revisorer

Joanna Ulin Auktoriserad revisor ess2 redovisning och revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2019** ● Byte av fönster och balkongdörrar
- 2020** ● OVK
Nytt tätskikt på taken
Nya hissar 7a & 7b
- 2021** ● Nya hissar 3a, 3b, 5a & 5b
Rivning av gamla soprum. Nedgrävning av Moloker
Byte till LED-armaturer utvändigt
- 2022** ● Renovering av garage
Nya hissar 9a & 9b
- 2023** ● Renovering av entreéhallar
Installation av porttelefon och digital informationstavla
Hydrofobering av södra tegelfasaden hus 3 & 5
- 2024** ● Installation av avgasare till värmesystem
Byte av stamventiler på tappvatten
Hydrofobering av södergavlar på hus 7 och 9
Renovering av samlingslokal
Målning fasader
Uppfräschning av utemiljön
- 2025** ● Installera fler laddplatser i garaget
Installera postboxar
Renovera balkonger

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av utlopp för avloppsledning hus 3
Rengöring av köks- och badrumsventilation
OVK
Målning av våningsplan hus 3 och 5
Byte av stamventiler och injustering på värmesystem
Byte till närvarostyrd belysning på våningsplanen
Byte till LED-belysning i tvättstugor hus 3 & 5

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	ULRECO AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
TV och Internet	Sappa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat 2 miljoner extra utöver amorteringsplan

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 2% från 2025-01-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 326 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 23. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	18 647 852	18 246 122	17 581 384	17 690 018
Resultat efter fin. poster	2 054 707	1 490 950	1 555 999	3 525 613
Soliditet (%)	20	18	16	15
Yttre fond	14 711 048	12 956 047	11 311 201	6 947 201
Taxeringsvärde	112 987 000	94 675 000	94 675 000	94 675 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	814	788	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	92,2	92,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 424	4 577	4 951	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 232	4 378	4 736	4 928
Sparande / kvm totalyta, kr	274	236	232	292
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	73	77	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	118	130	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	61	45	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	253	252	251	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,60	2,07	-
Räntekänslighet (%)	5,35	5,63	6,28	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 614 119 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 170 050	-	-	7 170 050
Fond, yttre underhåll	12 956 047	-	1 755 001	14 711 048
Balanserat resultat	631 615	1 490 950	-1 755 001	367 564
Årets resultat	1 490 950	-1 490 950	2 054 707	2 054 707
Eget kapital	22 248 662	0	2 054 707	24 303 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 867 564
Årets resultat	2 054 707
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 500 000
Totalt	2 422 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 096 569
Balanseras i ny räkning	3 518 840

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 647 852	18 246 122
Övriga rörelseintäkter	3	6 285	0
Summa rörelseintäkter		18 654 137	18 246 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 121 691	-9 764 072
Övriga externa kostnader	9	-611 124	-571 332
Personalkostnader	10	-985 865	-1 232 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 776 035	-2 740 493
Summa rörelsekostnader		-14 494 714	-14 308 509
RÖRELSERESULTAT		4 159 423	3 937 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 956	119 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 135 672	-2 566 349
Summa finansiella poster		-2 104 716	-2 446 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 054 707	1 490 950
ÅRETS RESULTAT		2 054 707	1 490 950

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	111 810 547	113 084 545
Markanläggningar	13	387 824	423 740
Summa materiella anläggningstillgångar		112 198 371	113 508 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	6 001	6 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 001	6 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 204 372	113 514 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 397	212 163
Övriga fordringar	15	3 256 660	2 526 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	416 182	413 214
Summa kortfristiga fordringar		3 737 239	3 151 684
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	2 128 290	2 128 290
Summa kortfristiga placeringar		2 128 290	2 128 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 261 780	2 081 711
Summa kassa och bank		2 261 780	2 081 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 127 308	7 361 684
SUMMA TILLGÅNGAR		120 331 680	120 875 970

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 170 050	7 170 050
Fond för yttre underhåll		14 711 048	12 956 047
Summa bundet eget kapital		21 881 098	20 126 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		367 564	631 615
Årets resultat		2 054 707	1 490 950
Summa fritt eget kapital		2 422 271	2 122 565
SUMMA EGET KAPITAL		24 303 369	22 248 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	44 437 500	32 328 750
Summa långfristiga skulder		44 437 500	32 328 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	47 610 000	62 461 250
Leverantörsskulder		652 162	680 990
Skatteskulder		47 935	15 856
Övriga kortfristiga skulder		772 322	713 649
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 508 392	2 426 814
Summa kortfristiga skulder		51 590 811	66 298 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 331 680	120 875 970

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 159 423	3 937 613
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 776 035	2 740 493
	6 935 458	6 678 106
Erhållen ränta	29 289	119 686
Erlagd ränta	-2 081 309	-2 551 160
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 883 438	4 246 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	163 050	-67 009
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 140	-262 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 135 628	3 917 013
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 466 121	-1 405 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 466 121	-1 405 921
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 742 500	-7 742 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 742 500	-7 742 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	927 007	-5 231 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 319 547	9 550 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 246 555	4 319 547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,64 - 5,00 %
Markanläggningar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	16 585 288	16 260 216
Hysesintäkter lokaler	527 592	500 362
Hysesintäkter garage	816 050	816 530
Hysesintäkter förråd	34 400	36 650
Intäkt parkeringsbolag, moms	4 838	0
El, moms	510 960	469 364
Elintäkter laddstolpe	5 500	6 600
Elintäkter laddstolpe moms	13 371	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 822	13 811
Övernattnings-/gästlägenhet	67 800	73 175
Påminnelseavgift	2 220	3 540
Dröjsmålsränta	592	1 580
Pantsättningsavgift	7 011	5 730
Överlåtelseavgift	30 870	28 420
Administrativ avgift	33 124	14 798
Andrahandsuthyrning	4 410	3 346
Vidarefakturerade kostnader	0	12 000
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	18 647 852	18 246 122

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 285	0
Summa	6 285	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	11 423	9 536
Städning enligt avtal	452 745	444 469
Städning utöver avtal	10 430	0
Besiktningar	5 895	24 655
Hissbesiktning	17 815	13 959
Brandskydd	27 540	0
Gårdkostnader	35 798	13 697
Gemensamma utrymmen	54 025	102 047
Sophantering	353	3 036
Garage/parkering	4 876	41 462
Snöröjning/sandning	47 863	24 483
Serviceavtal	15 912	12 535
Fordon	33 583	144 723
Förbrukningsmaterial	70 278	94 866
Summa	788 535	929 467

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 603	0
Försäkringsärende	3 460	0
Bostadsrättslägenheter	0	37 144
Hyseslokaler	12 059	0
Tvättstuga	115 826	200 170
Trapphus/port/entr	5 919	25 400
Sophantering/återvinning	453	0
Dörrar och lås/porttele	73 247	38 433
Övriga gemensamma utrymmen	0	9 903
VVS	204 193	190 006
Värmeanläggning/undercentral	0	940
Ventilation	50 344	98 867
Elinstallationer	84 388	38 842
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 369	1 138
Hissar	15 864	3 828
Fönster	0	6 939
Balkonger/altaner	6 598	0
Mark/gård/utemiljö	144 073	108 547
Garage/parkering	117 575	23 654
Vattenskada	76 781	34 656
Summa	923 751	818 467

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	47 410	0
Entr/trapphus	248 750	0
Gemensamma utrymmen	344 405	287 862
VVS	73 750	0
Elinstallationer	233 020	31 262
Fasader	55 740	0
Balkonger/altaner	24 744	0
Mark/gård/utemiljö	68 750	425 875
Summa	1 096 569	744 999

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 299 560	1 584 397
Uppvärmning	2 700 899	2 558 789
Vatten	1 477 387	1 319 628
Sophämtning/renhållning	563 020	361 600
Grovsopor	16 265	154 413
Summa	6 057 131	5 978 827

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	233 575	231 962
Självrisk	3 100	105 000
Fordonsförsäkring	3 722	2 662
Kabel-TV	654 068	641 222
Bredband	9 080	1 716
Fastighetsskatt	361 270	309 750
Korr. fastighetsskatt	-9 110	0
Summa	1 255 705	1 292 312

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	9 150	7 377
Tele- och datakommunikation	33 409	35 713
Juridiska åtgärder	28 813	5 438
Inkassokostnader	12 334	7 223
Revisionsarvoden extern revisor	27 875	32 625
Styrelseomkostnader	5 605	11 400
Fritids och trivselkostnader	998	43 349
Föreningskostnader	32 707	37 927
Studieverksamhet	32 188	0
Förvaltningsarvode enl avtal	274 060	262 929
Överlåtelsekostnad	49 466	38 483
Pantsättningskostnad	7 938	11 180
Korttidsinventarier	2 494	0
Administration	43 223	37 735
Konsultkostnader	50 863	39 954
Summa	611 124	571 332

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 000	101 300
Lön - vicevärd	225 451	220 500
Lön - fastighetsskötare	335 827	532 804
SPP/tjänstepension/FORA	23 081	18 912
Arbetsgivaravgifter	182 605	209 854
Löneskatt	5 599	4 752
Uttagsskatt	93 302	131 192
Övriga personalkostnader	0	13 298
Summa	985 865	1 232 612

Anställda under året

Föreningen har haft en anställd under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 135 646	2 566 275
Dröjsmålsränta	26	74
Summa	2 135 672	2 566 349

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 319 939	149 914 018
Årets inköp	1 466 121	1 405 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 786 060	151 319 939
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 235 393	-35 530 816
Årets avskrivning	-2 740 119	-2 704 577
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 975 512	-38 235 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 810 547	113 084 545
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 584 000	79 206 000
Taxeringsvärde mark	20 403 000	15 469 000
Summa	112 987 000	94 675 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	538 713	538 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	538 713	538 713
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 973	-79 057
Årets avskrivning	-35 916	-35 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-150 889	-114 973
Utgående restvärde enligt plan	387 824	423 740

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Lägenhet 248	6 000	6 000
Lägenhet 232	1	1
Summa	6 001	6 001

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	271 885	288 470
Transaktionskonto	1 927 703	1 987 090
Borgo räntekonto	1 057 072	250 747
Summa	3 256 660	2 526 306

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 959	15 582
Förutbet försäkr premier	233 575	234 115
Förutbet kabel-TV	164 988	163 517
Förutbet bredband	993	0
Upplupna ränteintäkter	1 667	0
Summa	416 182	413 214

**NOT 17, KORTFRISTIGA
PLACERINGAR**

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Handelsbanken Fonder, Kortränta	1 588 294	1 408 338	1 408 338
Handelsbanken Fonder, Multi A 25	1 058 110	719 952	719 952
Summa	2 646 404	2 128 290	2 128 290

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-09-15	2,54 %	22 062 500	22 062 500
Handelsbanken	2028-04-30	2,85 %	22 625 000	23 875 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,16 %	21 093 750	21 406 250
Nordea	2026-09-30	2,25 %	15 031 250	16 031 250
Nordea	2026-08-19	2,81 %	11 235 000	11 415 000
Summa			92 047 500	94 790 000
Varav kortfristig del			47 610 000	62 461 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 335 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	32 282	7 979
Uppl kostnad Städning entrepr	39 875	36 875
Uppl kostn el	155 780	150 641
Uppl kostnad Värme	326 208	319 106
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn räntor	182 015	127 652
Uppl kostnad Sophämtning	18 826	0
Uppl kostnad arvoden	6 000	70 050
Uppl kostn semesterlöner	100 168	100 842
Uppl lagstadgade soc avg	1 800	21 315
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 473	31 685
Förutbet hyror/avgifter	1 578 965	1 525 669
Summa	2 508 392	2 426 814

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	123 931 000	123 931 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 2% från och 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundsvall

Annika Sundling
Styrelseledamot

Carina Bergquist Palm
Ordförande

Gunnar Augustsson
Styrelseledamot

Lena Sandersjö
Styrelseledamot

Per Martinsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

ess2 redovisning och revision AB
Joanna Ulin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 19:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:53

DOCUMENT ID:

Bklw5_9xA-x

ENVELOPE ID:

r1w5u5xRZx-Bklw5_9xA-x

DOCUMENT NAME:

Brf Strandparken, 716414-2346 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

8b021acd62e16d058caa0dcca765c88cb82ec1f36c1ef3
dab81b51070e8fea2503df856176decab60adc24a5198f
a38761e0e9224b481337e0e99611df879811

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA BERGQUIST PALM carinapalm07@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:42 30.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.205
2. Gunnar Augustsson gunnaraugust@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 17:03 02.05.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.245.116
3. ANNIKA SUNDLING annika.sundling@systembolaget.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 06:56 30.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 145.251.163.99
4. LENA SANDERSJÖÖ lena.sandersjoo@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:03 04.05.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.48.92
5. PER MARTINSSON per.martinsson1@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:12 30.04.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.244.141
6. JOANNA KRISTIN ULIN joanna.ulin@ess2.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:26 04.05.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.136.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandparken

Org.nr. 716414-2346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandparken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 19:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 10:53

DOCUMENT ID:

Bkw9Oql0Zg

ENVELOPE ID:

Bkvcd9IR-e-Bkw9Oql0Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Strandparken Revisionsberättelse 251231.pdf

4 pages

SHA-512:

3b73b8dd3892158ca25dcc99a93a9d414bec797206913
643d95b7cc3d1095be3f33b6646fa29082be9dca03e4a5
31756ab2283cfa7950240df7a3bff3f20003e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	Signed	04.05.2026 19:25	eID	Swedish BankID
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	04.05.2026 19:25	Low	IP: 178.174.136.182

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed