



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandvägen i Edsviken 4

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Styrelsen har ordet

Kära medlemmar och övriga intressenter,

När vi nu sammanfattar verksamhetsåret 2025 kan vi konstatera att första helåret i självständig regi blev ett händelserikt sådant. I slutet av januari tillträdde den sista lägenheten och kort därefter slutreglerade föreningen förvärvet av projektet från entreprenören. Självständigheten och övertagandet av föreningen firades i februari med ett välbesökt mingel på innergården där det bjöds på varm dryck med tilltugg och ett tillfälle att lära känna sina grannar bättre. Engagemanget bland medlemmarna var stort och på hösten anordnades ytterligare ett mingel för att stärka samvaron i föreningen.

Att ha engagerade medlemmar som generöst delar med sig av både sin tid och kunskap har gjort att föreningen under året kunnat nå en framdrift i förvaltningen och utvecklingen av föreningen bortom vad styrelsen på egen hand kunnat åstadkomma, för det är vi så klart mycket tacksamma. Under året tillsattes en balkonggrupp som gjort ett mycket förtjänstfullt arbete med att undersöka intresset för att glasa in balkonger i föreningen, upphandla en entreprenad samt vara föreningens talespersoner gentemot både medlemmar och entreprenören. På föreningens årsstämma den 3 juni 2025 röstades gruppens förslag om inglasning enhälligt igenom av de närvarande medlemmarna och under hösten erhöll föreningen bygglov för åtgärden. Arbetet med inglasningar kunde sedan påbörjas i inledningen av 2026. I slutet av 2025 inleddes förberedelserna inför tvåårsbesiktningen av entreprenaden och även i denna viktiga fråga har styrelsen och föreningen kunnat dra nytta av bredden av engagemang och kompetens som finns i föreningen.

Styrelsens arbete har under året handlat mycket om att sätta upp rutiner och att få den löpande verksamheten att fungera. Under året har bland annat föreningens ordningsregler setts över och en policy för uthyrningen av våra garageplatser utformats. För orangeriet, som vi förvaltar tillsammans med grannföreningen Brf Kungsvägen i Edsviken, har gemensamma regler för nyttjande samt en möjlighet att boka faciliteten tagits fram. Löpande under året har vi även haft en dialog med våra leverantörer för att säkerställa att våra avtal efterlevs samt deltagit i garantimöten med entreprenören för att få framdrift i garantiåtgärderna.

Entreprenören har under året ansvarat för skötseln av planteringarna på gården. Under hösten gjordes en etableringsbesiktning för att säkerställa att växterna tagit sig inför överlämnande av gården till föreningen i början av 2026.

För att säkerställa byggnadens välmående samt att föreningen sparar tillräckligt med pengar för framtida underhåll har arbete med föreningens långsiktiga underhållsplan gjorts under året. Underhållsplanen är ett viktigt styrmedel som sträcker sig 50 år framåt i tiden, den innehåller en bedömning av nödvändiga åtgärder för att upprätthålla fastighetens skick över tid och dess kostnader.

Under 2025 var det ekonomiska utfallet stabilt. Ett kassaflödesmässigt överskott från den löpande verksamheten möjliggjorde att föreningen kunde spara ca 2,94 miljoner kronor. Det bedöms tillfredsställande i förhållande till det bedömda långsiktiga underhållsbehovet.

Avslutningsvis vill styrelsen rikta ett varmt tack till alla medlemmar för det gångna året. Genom vårt gemensamma engagemang och omsorgen om vår boendemiljö fortsätter vi att skapa ett tryggt och trivsamt boende för gammal som för ung.

Styrelsen

april 2026

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning samt markområde.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-08 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
Tätörten 1	2017	Sollentuna
Tätörten 3	2021	Sollentuna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2024 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023 för Tätörten 3 och 2024 för Tätörten 1.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 9 715 kvm boarea och två lokaler om 140 kvm samt ett garage om 2 110 kvm uthyrbar area.

Lägenhetsfördelning

Antal rum och kök	Antal lägenheter
1 RoK	21 st
2 RoK	13 st
3 RoK	38 st
4 RoK	20 st
5 RoK	15 st
6 RoK	5 st
7 RoK	3 st

Styrelsens sammansättning

Sara Bergström	Ordförande
David Björne	Styrelseledamot
Tobias Eriksson	Styrelseledamot
Elisabeth Kull	Styrelseledamot
Petra Blom	Styrelseledamot
Erica Carlsson	Suppleant
Leif Högberg	Suppleant

Valberedning

Alexander Pigall
Erik Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt en av Sara Bergström eller Tobias Eriksson i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Kjell Sandin Förtroendevald revisor
Kjell Åke Jägenstedt Förtroendevald revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Huset är nybyggt 2024 och har ett lågt förväntat underhållsbehov de närmsta åren. Föreningen har en entreprenadgaranti för fel i arbete, material och utförande som sträcker sig till februari 2029. En tvåårsbesiktning av entreprenaden hölls i januari 2026 med undantag för tak, fasad och mark som besiktigas i maj 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Besiktning av hiss och garageport	Kiwa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	Vattenfall
Elnät, fjärrvärme, vatten, sophämtning	Sollentuna Energi och Miljö
Hiss	Kone
Individuell mätning och debitering	Infometric
IT	Telia
Teknisk förvaltning	Sweax

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är del i en gemensamhetsanläggning, Tätörten ga:1, avseende innergården tillsammans med Sollentuna Tätörten 2. Föreningens andelstal är 9 723 av totalt 11 400 andelar.

I garaget disponerar föreningen över 69 av 81 garageplatser varav 24 av föreningens platser är utrustade med laddboxar. Övriga 12 platser i garaget nyttjas av grannföreningen Brf Kungsvägen i Edsviken.

Föreningen har två verksamhetslokaler varav den ena är uthyrd till Bjurfors till och med mars 2027 medan den andra lokalen för tillfället är vakant. För den vakanta lokalen har föreningen en hyresgaranti som sträcker sig till juni 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 804 455	8 059 669	449 044	-
Resultat efter fin. poster	-2 905 680	-4 560 149	-47 104	-4 845 666
Soliditet (%)	80	78	33	2
Yttre fond	2 955 777	1 545 777	-	-
Taxeringsvärde	359 052 000	241 536 000	118 024 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	695	ej aktuellt	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	39	1,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 568	14 690	30 344	27 173
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 828	11 928	29 883	27 173
Sparande / kvm totalyta, kr	249	110	-5	-499
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	46	ej aktuellt	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	63	ej aktuellt	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	23	ej aktuellt	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	132	ej aktuellt	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,0	3,0	ej aktuellt	-
Räntekänslighet (%)	16	21	ej aktuellt	-

Under åren 2022-2024 pågick byggnationen av föreningens hus. Lägenheterna färdigställdes och tillträdades successivt mellan oktober 2023 och juni 2024. Till följd av detta är nyckeltalen för åren 2022-2024 inte representativa för ett normalt verksamhetsår för föreningen. 2025 utgör det första fullständiga verksamhetsåret för föreningen. Den uttagna årsavgiften har varit oförändrad sedan färdigställandet.

Resultatet för 2024 påverkas av engångsintäkter och -kostnader hänförliga till uppförandet av föreningens byggnad och avräkningen gentemot entreprenören. Se årsredovisningen för 2024 för mer information.

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 och vatten (totalt 557 257 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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat om -2 905 680 kronor är i huvudsak hänförligt till avskrivningar av materiella anläggningstillgångar om 5 880 048 kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Föreningens årsavgift är inte satt för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs i stället genom att föreningen har en uppdaterad underhållsplan samt ett sparande som är tillräckligt för att finansiera framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	565 885 000	-	-	565 885 000
Fond, yttre underhåll	1 545 777	-	1 410 000	2 955 777
Balanserat resultat	-1 545 777	-4 560 149	-1 410 000	-7 515 926
Årets resultat	-4 560 149	4 560 149	-2 905 680	-2 905 680
Eget kapital	561 324 851	0	-2 905 680	558 419 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 105 926
Årets resultat	-2 905 680
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 410 000
Totalt	-10 421 606

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 421 606

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	10 804 455	8 059 669
Övriga rörelseintäkter	3	20 000	9 336 154
Summa rörelseintäkter		10 824 455	17 395 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 166 960	-2 926 805
Övriga externa kostnader	8	-342 669	-4 262 531
Personalkostnader	9	-89 519	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 880 048	-5 880 048
Summa rörelsekostnader		-9 479 196	-13 069 384
RÖRELSERESULTAT		1 345 259	4 326 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 207	74 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 283 147	-8 961 248
Summa finansiella poster		-4 250 940	-8 886 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 905 680	-4 560 149
ÅRETS RESULTAT		-2 905 680	-4 560 149

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	695 353 536	702 926 411
Summa materiella anläggningstillgångar		695 353 536	702 926 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	55 380	55 380
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 380	55 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		695 408 916	702 981 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		176 920	4 619 307
Övriga fordringar	13	346 866	9 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	503 588	302 100
Summa kortfristiga fordringar		1 027 374	4 931 239
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 433 186	10 852 519
Summa kassa och bank		5 433 186	10 852 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 460 560	15 783 758
SUMMA TILLGÅNGAR		701 869 476	718 765 549

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		565 885 000	565 885 000
Fond för yttre underhåll		2 955 777	1 545 777
Summa bundet eget kapital		568 840 777	567 430 777
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 515 926	-1 545 777
Årets resultat		-2 905 680	-4 560 149
Summa ansamlad förlust		-10 421 606	-6 105 926
SUMMA EGET KAPITAL		558 419 171	561 324 851
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	93 554 664	141 523 775
Summa långfristiga skulder		93 554 664	141 523 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	47 969 111	1 191 780
Leverantörsskulder		158 909	7 709 127
Skatteskulder		486 136	829 370
Övriga kortfristiga skulder		185 186	5 215 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 096 299	970 924
Summa kortfristiga skulder		49 895 641	15 916 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		701 869 476	718 765 549

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 345 259	4 326 439
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 880 048	5 880 048
	7 225 307	10 206 487
Erhållen ränta	2 287	74 660
Erlagd ränta	-4 283 147	-9 252 495
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 944 448	1 028 652
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 933 786	18 135 563
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 798 613	-134 418 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 920 380	-115 254 105
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-80 238 419
Återbetald investeringsmoms	1 692 827	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 692 827	-80 238 419
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	351 426 500
Upptagna lån	0	142 013 500
Amortering av lån	-1 191 780	-294 111 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 191 780	199 328 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 419 333	3 835 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 852 519	7 016 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 433 186	10 852 519

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandvägen i Edsviken 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Resultatet för 2024 påverkas av engångsintäkter och -kostnader hänförliga till uppförandet av föreningens byggnad och avräkningen gentemot entreprenören. Se årsredovisningen för 2024 för mer information.

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 och varmvatten.

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:

Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Fasader	50 år
Dörrar & portar	50 år
Stamledningar VA	50 år
Stamledningar Värme	50 år
Ventilation	30 år
El	50 år
Hissar	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	7 877 786	6 321 802
Hysesintäkter lokaler	0	209 000
Hysesintäkter lokaler, moms	341 292	28 000
Deb. fastighetskatt	0	16 000
Deb. fastighetskatt, moms	43 842	2 434
Bredband	279 989	223 334
Intäkt parkeringsbolag, moms	1 384 332	856 413
Varmvatten, moms	194 241	86 004
El, moms	369 707	125 589
Nycklar/lås vidarefakturerering	21 092	17 002
Påminnelseavgift	480	600
Pantsättningsavgift	22 866	120 896
Överlåtelseavgift	18 470	29 922
Administrativ avgift	196	784
Andrahandsuthyrning	23 226	21 908
Vidarefakturerade kostnader	203 651	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	23 294	0
Öres- och kronutjämning	-9	-19
Summa	10 804 455	8 059 669

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	119 194
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	59 159
Övriga erhållna bidrag	0	265 057
Övriga intäkter	20 000	8 873 657
Övriga intäkter, moms	0	19 087
Summa	20 000	9 336 154

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	221 862	203 940
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 974	59 339
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 601
Städning enligt avtal	160 847	148 154
Hissbesiktning	0	17 443
Myndighetstillsyn	0	5 495
Gårdkostnader	806	0
Gemensamma utrymmen	2 267	0
Sophantering	14 390	0
Garage/parkering	0	12 000
Snöröjning/sandning	30 989	63 975
Serviceavtal	156 270	143 755
Förbrukningsmaterial	35 060	351
Summa	628 465	656 052

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	6 307
Installationer	900	0
Hyseslokaler	6 619	0
Dörrar och lås/porttele	45 764	3 742
VVS	6 315	4 825
Elinstallationer	15 914	26 581
Garage/parkering	565	16 222
Vattenskada	3 892	0
Summa	79 969	57 677

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	638 449	547 331
Uppvärmning	647 446	755 382
Vatten	379 125	279 047
Sophämtning/renhållning	263 593	193 768
Summa	1 928 612	1 775 527

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 000	45 309
Kabel-TV	111 474	18 112
Bredband	165 921	28 512
Fastighetsskatt	140 520	345 616
Summa	529 915	437 549

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 795	6 561
Tele- och datakommunikation	2 724	102 334
Juridiska åtgärder	90 225	11 250
Inkassokostnader	2 300	2 425
Revisionsarvoden extern revisor	1 090	71 250
Styrelseomkostnader	1 749	0
Fritids och trivselkostnader	281	0
Föreningskostnader	2 500	488
Förvaltningsarvode enl avtal	164 750	152 371
Överlåtelsekostnad	16 464	32 465
Pantsättningskostnad	21 168	110 080
Övriga förvaltningsarvoden	415	0
Administration	10 147	16 042
Konsultkostnader	24 060	67 125
Övriga externa kostnader	0	3 690 141
Summa	342 669	4 262 531

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 666	0
Arbetsgivaravgifter	20 853	0
Summa	89 519	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	4 268 059	8 960 407
Dröjsmålsränta	2 391	111
Kostnadsränta skatter och avgifter	12 697	730
Summa	4 283 147	8 961 248

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	708 806 459	41 168 601
Avgår investeringsmoms	-1 692 827	0
Årets inköp	0	667 637 858
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	707 113 632	708 806 459
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 880 048	0
Årets avskrivning	-5 880 048	-5 880 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 760 096	-5 880 048
Utgående restvärde enligt plan	695 353 536	702 926 411
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>335 470 144</i>	<i>335 470 144</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	301 800 000	171 268 000
Taxeringsvärde mark	57 252 000	70 268 000
Summa	359 052 000	241 536 000

Uppskjuten skatt

Föreningens fastighet har ett redovisat värde på balansdagen 2025-12-31 som överstiger det skattemässiga värdet.

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde kan vid en framtida försäljning av fastigheten ge upphov till en högre skatteutgift på försäljningsinkomsten än om beloppen var desamma. På balansdagen bedöms den ytterligare skatteutgiften uppgå till cirka 53 mkr.

Eftersom föreningen som ägare till fastigheten inte har för avsikt att inom i vart fall en överskådlig tid sälja fastigheten så tas den uppskjutna skatteskulden upp till noll kronor.

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Edsvikens Garagebolag AB	55 380	55 380
Summa	55 380	55 380

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	346 866	9 832
Summa	346 866	9 832

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	67 611	63 434
Förutbet kabel-TV	9 057	9 057
Förutbet bredband	14 232	14 255
Upplupna intäkter	382 768	215 354
Upplupna ränteintäkter	29 920	0
Summa	503 588	302 100

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-10-30	2,97 %	47 174 591	47 571 851
SBAB	2027-10-29	2,99 %	47 174 592	47 571 852
SBAB	2028-10-30	3,04 %	47 174 592	47 571 852
Summa			141 523 775	142 715 555
Varav kortfristig del			47 969 111	1 191 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 135 564 875 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 617	12 500
Uppl kostn el	70 122	66 018
Uppl kostnad Värme	88 470	103 694
Uppl kostnad Extern revisor	0	35 000
Uppl kostn vatten	32 584	28 422
Uppl kostnad Sophämtning	19 349	18 341
Uppl kostnad arvoden	40 335	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 500	0
Förutbet hyror/avgifter	818 322	706 949
Summa	1 096 299	970 924

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	143 347 000	143 347 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut har tvåårsbesiktningen av entreprenaden, med undantag för tak, fasad och mark som undantagits med hänsyn till årstiden, genomförts i januari.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Sollentuna

Sara Bergström
Ordförande

David Björne
Styrelseledamot

Tobias Eriksson
Styrelseledamot

Elisabeth Kull
Styrelseledamot

Petra Blom
Styrelseledamot

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

Förtroendevald revisor
Kjell Sandin
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 08:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:39

DOCUMENT ID:

BJhQ_n1TZe

ENVELOPE ID:

Hki7OnyTWI-BJhQ_n1TZe

DOCUMENT NAME:

Brf Strandvägen i Edsviken 4, 769633-3876 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

c1857d4c924112dec59e32481887507d4dd80e66f600d3885e3d0bb01937f5169c4a553fd5a4ef35a6840c40e6f444d389a07d23e3fa70c186afad243b7b8c0d

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. Karin Elisabeth Kull Elisabethk.kull@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:40 17.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.231
2. Erik Tobias Eriksson tobias.eriksson899@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:47 17.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.41.178
3. DAVID BJÖRNE bjorne.david@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 17:02 17.04.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.244.88
4. Sara Frida Johanna Bergs tröm sfjbergstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 18:11 17.04.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.4.199
5. Petra Blom petrab71@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 07:48 18.04.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.185.44
6. Kjell Åke Sandin kjell.sandin@precio.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 08:40 19.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.221.242

* 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 ordinarie föreningsstämman 2026 i Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 i Sollentuna med org nr 769633-3876

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen och särbestämmelser från normgivande organ tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och andra upplysningar i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot kan bli ersättningsskyldig gentemot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag anser också att styrelsen vid utövandet av sitt uppdrag har tillvaratagit föreningens och därmed medlemmarnas intressen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den dag som framgår av min digitala underskrift.

Kjell Sandin

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 08:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:39

DOCUMENT ID:

BkWhm03kTbI

ENVELOPE ID:

r1imdhJ6be-BkWhm03kTbI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

89b8170548ed43a650daeb734ec3e8b168f9653919475

5661ac0895927370cb3ded49c1816527f6d4a28dd978c

8a73f1cae3a76f2a45b3b051391952fb172270

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Åke Sandin	Signed	19.04.2026 08:38	eID	Swedish BankID
kjell.sandin@precio.se	Authenticated	19.04.2026 08:36	Low	IP: 217.209.221.242

* 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