



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandlinjen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Strandlinjen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-29. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Partille.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARTILLE LEXBY 2:28	2006	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg Bohuslän

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 962 kvm och 1 lokal om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emelie Mannebeck	Ordförande
Jacob Lincke	Styrelseledamot
Tobias Pontén	Styrelseledamot
Filipa Lomsek	Suppleant
Marina Jovanovic-Stojanov	Suppleant
Varvara Grillou	Suppleant
Ricardo Ramirez Luna	Styrelseledamot, avgick under 2025

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Byte av hela låssystemet - utfört 2017
Byte av alla portlås samt låscylindrar - utfört 2017
- 2017** ● Spolning av fastigheten - April 2017. Utfört på båda fastigheterna.
Rensat hänggrännor samt rengjort tak på våra bostadsfastigheter. - Utfört 2018 av Fixer i GBG, även utfört en extra spolning samt algbekämpning hösten 2018. Takplattor utbytta som var trasiga.
- 2018** ● Få en godkänd OVK - OVK utförd och godkänd 2018.
Energideklaration - Energideklaration utförd och godkänd.
Byte av termostater samt värmeinjustering - Allt utfört och justerat.
Spolning samt filmning i våra fastigheter. - Relining behövdes ej. Arbetet utfört och godkänt.
Byte av takfläktar - Nya takfläktar installerade 2018.
Armatyrbyte - Utfört 2018 i trapphus och källarutrymmen.
Renovera trapphus - Trapphus renoverade. Spacklade, målade samt fått dörrstopp uppsatta.
- 2020** ● Montering av inbrottskarmar på ytterdörrar
Trädbeskränning utanför fastigheter
- 2021** ● Källarsäkerhet - Inbrottskontroll/kameraövervakning
Garage uppdatering - Garagekontroll
Parkeringsunderhåll - Uppdatering av parkeringsplatser
- 2023** ● Radonmätning
- 2025** ● Få en godkänd OVK - OVK utförd och godkänd 2025.
Målning av utomhus-entréer.
Nya nödtelefoner till hissar.
Okulär besiktning av balkonger.

Planerade underhåll

- 2026**
- Renovera balkonger
 - Måla träpanel förråd och garage
 - Måla källarfönster och ståldörr
- 2027**
- Kompletta dränering, inkl markberedning
 - Byta värmekulvert
 - Renovering av entreér
 - Spola och filma avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hiss-service	Kone
Städning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Vi har tecknat avtal med SBC om upprättande av ny och uppdaterad underhållsplan. Detta arbete påbörjas den 27/1-2026.

Föreningen har bytt regelverk för redovisning per 2025-01-01 till K3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen gick över till rörlig ränta under 2025 och vi har inlett förhandling om att binda om dem. Styrelsen har identifierat stora behov av avgiftshöjningar då vi ligger långt efter med detta i förhållande till ökade kostnader och behov av underhåll. Annan orsak är bristande engagemang bland medlemmar gällande exempelvis förvaltning av gemensamma ytor.

Förändringar i avtal

Vi har numera även avtal med SBC för städtjänster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 720 508	1 705 980	1 709 520	1 704 457
Resultat efter fin. poster	-410 456	-184 171	23 968	190 714
Soliditet (%)	57	57	57	57
Yttre fond	2 089 642	1 878 559	1 667 476	1 456 393
Taxeringsvärde	24 557 000	28 932 000	28 932 000	28 932 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	794	794	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	88,7	88,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 122	7 226	7 331	7 436
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 377	6 471	6 565	6 658
Sparande / kvm totalyta, kr	67	27	125	322
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	34	37	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	163	130	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	85	91	54	70
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	288	221	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	4,72	3,27	-
Räntekänslighet (%)	8,97	9,10	9,24	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 förlust beror delvis på oväntade underhåll och att avgifterna tidigare år ej justerats för att täcka ökade förvaltningskostnader. Föreningen har sedan årsskiftet 2026 ökat avgifterna och utvärderar behov av ytterligare höjningar för att säkerställa framtida ekonomiska åtagande i form av ex. planerade underhåll, ökade driftkostnader och plötsliga kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 963 754	-	-	14 963 754
Upplåtelseavgifter	4 249 897	-	-	4 249 897
Fond, yttre underhåll	1 878 559	-	211 083	2 089 642
Balanserat resultat	-2 040 997	-184 171	-211 083	-2 436 251
Årets resultat	-184 171	184 171	-410 456	-410 456
Eget kapital	18 867 042	0	-410 456	18 456 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 225 168
Årets resultat	-410 456
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 083
Totalt	-2 846 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 846 707

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	1 720 504	1 705 980
Övriga rörelseintäkter	3	5 949	2 794
Summa rörelseintäkter		1 726 453	1 708 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-958 015	-895 003
Övriga externa kostnader	8	-158 477	-117 584
Personalkostnader	9	-56 047	-39 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 472	-242 821
Summa rörelsekostnader		-1 725 011	-1 294 832
RÖRELSERESULTAT		1 442	413 942
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 330	58 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-458 228	-656 825
Summa finansiella poster		-411 898	-598 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-410 456	-184 171
ÅRETS RESULTAT		-410 456	-184 171

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	28 367 665	28 833 262
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 367 665	28 833 262
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 367 665	28 833 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 562	11 181
Övriga fordringar	13	1 534 520	1 669 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 457	82 960
Summa kortfristiga fordringar		1 650 539	1 763 532
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 538 203	2 534 042
Summa kassa och bank		2 538 203	2 534 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 188 742	4 297 573
SUMMA TILLGÅNGAR		32 556 407	33 130 836

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 213 651	19 213 651
Fond för yttre underhåll		2 089 642	1 878 559
Summa bundet eget kapital		21 303 293	21 092 210
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 436 251	-2 040 997
Årets resultat		-410 456	-184 171
Summa ansamlad förlust		-2 846 707	-2 225 168
SUMMA EGET KAPITAL		18 456 586	18 867 042
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 602 500	13 802 500
Leverantörsskulder		91 386	68 001
Skatteskulder		111 510	107 210
Övriga kortfristiga skulder		537	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	293 888	285 958
Summa kortfristiga skulder		14 099 821	14 263 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 556 407	33 130 836

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 442	413 942
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	552 472	242 821
	553 914	656 763
Erhållen ränta	8 436	58 712
Erlagd ränta	-482 560	-650 164
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 790	65 311
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 742	-93 220
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 360	73 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 891	45 555
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 875	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-131 984	-154 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 110 110	4 264 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 978 127	4 110 110

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandlinjen 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. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	17,70 %
Fasader	3,16 %
Fönster	3,54 %
Stamledningar VA	5,90 %
Stamledningar Värme	3,54 %
Styr & övervakning	5,21 %
Ventilation	8,85 %
EI	5,90 %
Hissar	5,00 - 29,50 %

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	1 516 080	1 516 080
Hysesintäkter bostäder	61 488	61 488
Hysesintäkter lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkter p-plats	87 620	87 840
Nycklar/lås vidarefakturerings	210	350
Pantsättningsavgift	7 056	573
Överlåtelseavgift	10 290	2 866
Administrativ avgift	1 764	784
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	1 720 504	1 705 980

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	388	-329
Återbäring försäkringsbolag	5 561	3 123
Summa	5 949	2 794

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	14 375	0
Besiktningar	14 250	0
Hissbesiktning	16 988	10 216
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	24 688	0
Myndighetstillsyn	2 490	2 696
Gårdkostnader	118	0
Serviceavtal	1 250	61 802
Serviceavtal, hissar	71 044	0
Förbrukningsmaterial	1 642	1 903
Summa	146 845	76 618

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 899	6 723
Dörrar och lås/porttele	5 577	26 336
VVS	1 980	0
Ventilation	52 313	0
Elinstallationer	0	2 962
Hissar	3 270	15 354
Fönster	5 938	20 636
Garage/parkering	0	21 177
Summa	73 977	93 188

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 837	71 477
Uppvärmning	304 033	348 593
Vatten	180 386	194 970
Sophämtning/renhållning	43 811	34 553
Summa	598 067	649 593

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 844	4 974
Kabel-TV	21 992	16 410
Fastighetsskatt	57 290	54 220
Summa	139 126	75 604

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 689	738
Tele- och datakommunikation	144	-1 684
Inkassokostnader	1 540	514
Revisionsarvoden extern revisor	36 250	17 500
Styrelseomkostnader	6 803	0
Fritids och trivselkostnader	213	0
Föreningskostnader	16 304	18 701
Förvaltningsarvode enl avtal	64 101	60 958
Överlåtelsekostnad	14 406	4 012
Pantsättningskostnad	10 585	860
Administration	4 442	9 110
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	158 477	117 584

Arvode för revisor är periodiserat för första gången, vilket gör att kostnaden ser dubbelt så stor ut som den verkliga utbetalningen.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 650	30 000
Arbetsgivaravgifter	13 397	9 424
Summa	56 047	39 424

"Styrelsearvodet ser högre ut i år eftersom kostnaden nu periodiseras, dvs. bokförs för den period som arvodet avser. Årets kostnad omfattar därför både arvode som betalats ut avseende 2024/2025 och en upplupen del för tiden från stämman till årsskiftet, som betalas ut under 2026."

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	458 079	656 803
Dröjsmålsränta	149	22
Summa	458 228	656 825

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 545 738	31 545 738
Årets inköp	86 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 632 613	31 545 738
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 712 476	-2 476 568
Årets avskrivning	-552 472	-235 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 264 948	-2 712 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 367 665	28 833 262
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 954 777</i>	<i>7 954 777</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 132 000	18 907 000
Taxeringsvärde mark	7 425 000	10 025 000
Summa	24 557 000	28 932 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 563	96 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 563	96 563
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 563	-89 650
Årets avskrivning	0	-6 913
Utgående ackumulerad avskrivning	-96 563	-96 563
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	94 596	93 322
Transaktionskonto	381 533	505 769
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 534 520	1 669 391

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 541	7 280
Förutbet försäkr premier	56 431	54 714
Förutbet kabel-TV	5 591	5 498
Förutbet vatten	0	15 468
Upplupna ränteintäkter	37 894	0
Summa	106 457	82 960

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,81 %	102 500	302 500
Swedbank	2026-01-28	2,81 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-01-28	3,30 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,81 %	5 000 000	5 000 000
Summa			13 602 500	13 802 500
Varav kortfristig del			13 602 500	13 802 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	595	0
Uppl kostn el	6 283	7 441
Uppl kostnad Värme	42 835	40 152
Uppl kostnad Extern revisor	18 125	0
Uppl kostn räntor	72 249	96 581
Uppl kostnad arvoden	3 900	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 226	0
Förutbet hyror/avgifter	148 675	141 784
Summa	293 888	285 958

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 009 500	21 009 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En första avgiftshöjning om 5 % gjordes vid årsskiftet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Partille

Emelie Manneback
Ordförande

Jacob Lincke
Styrelseledamot

Tobias Pontén
Styrelseledamot

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

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 20:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 13:32

DOCUMENT ID:

BJguahhmnWI

ENVELOPE ID:

r1_a3nXhZx-BJguahhmnWI

DOCUMENT NAME:

Brf Strandlinjen, 769614-5460 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4ae16ace4ccecb841b4135f0486eef847d50a1aeef9b4f0a784e91752599a266b43f0fe515fb5125e401d13fd10524f66db8b298d6600161eb4a801f27d4478e

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. TOBIAS PONTÉN tobiaspontenlexby@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:44 08.04.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.25.218
2. EMELIE MANNEBÄCK emelie.manneback@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:31 08.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.251.178
3. JACOB SEBASTIAN SOYE R LINCKE jacob.lincke@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 12:29 10.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.200.11
4. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 20:35 10.04.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.203

* 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 Strandlinjen

Organisationsnummer 769614-5460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlinjen för räkenskapsåret 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns 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 revisionssed 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 Strandlinjen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorsred 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 20:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 13:32

DOCUMENT ID:

H1dTn37n-l

ENVELOPE ID:

rJPph3Xhbx-H1dTn37n-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Strandlinjen 2025 - Vår.pdf

2 pages

SHA-512:

05f573bc34ef0068d00aad832d8911cecdf498f4c44dde
76f89946f947c7d72cd0d0e3b18a5a48ca5b57f0f726a62
f094d15b122603b05f239a72a2e30d35a0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	10.04.2026 20:36	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	10.04.2026 20:35	Low	IP: 94.234.93.203

* 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

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

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