

**Brf Strandparken Dalénum**  
**Org nr 769622-3903**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens femtonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 19 maj 2025 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Bäckvall	Ordförande	2027
Göran Johansson	Ledamot	2027
Lena Grahn	Ledamot	2026
Jan Cederlund	Ledamot	2027
Stefan Källander	Ledamot	2026
Gunilla Nilars	Suppleant	2026
Maria Olesen	Suppleant	2026
Gunnar Hellström	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-19.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Thomas Grönlund (sammanställande) och Ulf Weidling.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp om totalt 117 600 kr exklusive arbetsgivaravgift i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 2 maj 2011 förvärvat fastigheten Geodimetern 1 i Lidingö kommun med adresserna Radiovägen 19, 21, 23 och 25. På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem och sju våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 731 m<sup>2</sup>. Värdeår 2012.

Föreningen disponerar över 67 parkeringsplatser, 61 platser i garage och sex utomhus, varav tre med motorvärmare och 18 med laddbox.

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2075.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från året efter fastställt värdeår.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har haft avtal med WIAB gällande teknisk förvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under året har i stort följt uppgjorda planer och budget.

Under våren genomfördes en stamspolning av alla ledningar i fastigheten. Luftfiltren i alla lägenheter byttes också.

Tillsammans med MBF så har en ny 50-årig underhållsplan tagits fram. Totalt innehåller planen underhåll för 41,6 miljoner kronor varav merparten ligger sent i planen.

Vi har investerat i ytterligare 5 stycken laddplatser för elbilar. För denna investering beviljades vi ett bidrag på 50% av Naturvårdsverket. Totalt har vi nu 18 st platser varav 17 var uthyrda i slutet av året.

Styrelsen har skickat in yttranden i två stycken plan- och bygglovsärenden som kommunen drivit. I ena fallet, byggandet av en bastu på Dalénum-området, resulterade detta i att kommunen drog tillbaka ansökan. I det andra ärendet, utbyggnaden av Skärsätra båtklubb, har kommunen inte besvarat eller återkommit.

Föreningen har haft tre stycken lägenhetsöverlåtelse under 2025, samtliga till nya medlemmar.

Under året har tre stycken lån omplacerats. Alla har tagits med 1-2 års fast ränta.  
Samtliga lån ligger hos SEB.

Tillsammans med MBF så har styrelsen tagit fram en reviderad avskrivningsplan för att kunna hantera övergången från K2 till K3 redovisning. K3 kommer att leda till snabbare avskrivningar och ökat negativt rörelseresultat under 2026.

Resultatet för 2025 gav ett positivt kassaflöde på cirka en miljon kronor. En finansieringsplan har tagits fram för de kommande 10 åren. Med dagens kunskap indikerar den ett fortsatt positivt kassaflöde. På basis av denna analys så har styrelsen beslutat att vi ska återuppta amorteringen av våra lån under 2026 och att kassan initialt ska ligga på ca 5 miljoner kronor för att kunna hantera kommande underhåll med egna medel.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar föreningens ekonomi utifrån ett positivt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styrt föreningens ekonomi efter denna modell och mindre efter det redovisade resultatet.

## Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	5 555 804	5 557 408	5 001 199	4 746 818
Resultat efter finansiella poster	kr	-49 217	-1 050 278	-463 993	-195 805
Soliditet	%	88	88	88	88
Likviditet	%	562	375	325	262
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	720	720	626	626
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	815	817	734	
Skuldsättning per kvm	kr	6 377	6 377	6 377	6 405
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 287	8 287	8 287	8 323
Energikostnad per kvm	kr	147	158	170	185
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,5	11,5	13,2	13,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,2	10,1	11,3	
Sparande per kvm	kr	188	137	163	207
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,63	84,04	83,84	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter i form av återföringar av skulder som ej aktualiserats.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Primär bidragande orsak till föreningens negativa resultat är höga avskrivningskostnader.

### UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075 vilken har kompletterats med en finansieringsplan.

### KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt med 1 060 523 kr för året.

### SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Lägre räntenivåer har haft en positiv påverkan på årets resultat och kassaflöde. Styrelsen bevakar räntenivån samt amorteringstakten för att balansera likviditeten.

### SUMMERING

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade med hänsyn till positivt kassaflöde samt förbättrat resultat. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	136 337 000	210 003 000	2 781 509	39 319	-1 050 278
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-712 540	712 540	
Balansering av föregående års resultat				-1 050 278	1 050 278
Årets resultat					-49 217
Belopp vid årets utgång	136 337 000	210 003 000	2 568 969	-798 419	-49 217

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-798 419
Årets resultat	-49 217
	<u>-847 636</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	346 232
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-183 199
I ny räkning balanseras	-1 010 669
	<u>-847 636</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-49 217
Dispositioner	-163 033
	<u>-212 250</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 732 002

Föreningens underhållsplan visar på ett totalt underhållsbehov om 41 624 tkr till och med år 2075. Stor del av underhållsbehovet kommer hanteras som bokföringsmässiga aktiveringar av byggkomponenter. Det periodiska underhållsbehovet beräknas till 346 tkr per år vilket motsvarar föreslagen fondavsättning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1,2,3		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	5 555 804	5 557 408
Övriga rörelseintäkter		100 267	15 041
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 656 071</b>	<b>5 572 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 539 709	-2 474 940
Periodiskt underhåll	5	-183 199	-712 540
Övriga externa kostnader	6	-254 274	-242 063
Arvoden och personalkostnader	7	-129 298	-126 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 688	-1 359 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 465 168</b>	<b>-4 915 336</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 190 903</b>	<b>657 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	85 023	117 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 325 143	-1 824 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 240 120</b>	<b>-1 707 391</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-49 217</b>	<b>-1 050 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-49 217</b>	<b>-1 050 278</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-49 217	-1 050 278
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		183 199	712 540
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-346 232	-500 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-212 250</b>	<b>-837 738</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1,2,3		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	390 724 680	392 035 550
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		390 724 680	392 035 550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>390 724 680</b>	<b>392 035 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 429	60
Övriga fordringar	10	123 097	171 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 623	81 171
Klientmedel i SHB		5 668 520	4 607 998
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 870 669	4 860 398
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 870 669</b>	<b>4 860 398</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>396 595 349</b>	<b>396 895 948</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		346 340 000	346 340 000
Fond för yttre underhåll		2 568 969	2 781 509
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>348 908 969</u>	<u>349 121 509</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-798 419	39 319
Årets resultat		-49 217	-1 050 278
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-847 636</u>	<u>-1 010 959</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>348 061 333</b>	<b>348 110 550</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 315 000	9 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>9 315 000</b></u>	<u><b>9 550 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	38 175 000	37 940 000
Leverantörsskulder		168 639	369 786
Övriga skulder	13	3 528	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		871 849	924 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>39 219 016</b></u>	<u><b>39 235 398</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>396 595 349</b>	<b>396 895 948</b>

**Kassaflödesanalys**

**2025-01-01**                      **2024-01-01**  
**-2025-12-31**                      **-2024-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	1 190 903	657 113
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 358 688	1 359 025
Erhållen ränta	85 024	117 239
Erlagd ränta	-1 325 143	-1 824 629
	<b>1 309 472</b>	<b>308 748</b>

Ökning/minskning kundfordringar	-1 429	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	51 680	23 555
Ökning/minskning leverantörsskulder	-201 147	169 891
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-50 235	-22 554

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **1 108 341**                      **479 640**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 818	-100 000
--	---------	----------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **-47 818**                      **-100 000**

**Finansieringsverksamheten**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Årets kassaflöde**                      **1 060 523**                      **379 640**

**Likvida medel vid årets början**                      **4 607 998**                      **4 228 358**

**Likvida medel vid årets slut**                      **5 668 521**                      **4 607 998**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2132)
Anläggning motorvärmplatser	10 år	avskrivet
Laddstationer garage	5 år	avskrivet
Dammbindande golvbehandling garage	5 år	avskrivet
Dörrautomatik	5 år	avskrivet
Inventarier	5 år	avskrivet
Ytterligare laddstationer	5 år	avskrivet
Ytterligare laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2030 & 2031, 2034)
Gemensam el	10 år	(t.o.m. år 2030)
Klinker bilhall	10 år	(t.o.m. år 2032)
Equalizer laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2032)
Nytt kontrollsystem	15 år	(t.o.m. år 2038)

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).  
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### **Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### **Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## **Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 127 664	4 127 664
Bredband, telefoni, TV	223 200	223 200
Vattenavgifter	85 071	87 427
Hyror parkering	859 520	856 680
Elavgifter	237 549	244 738
Övriga hyresintäkter	22 800	17 700
	<hr/>	<hr/>
Brutto	5 555 804	5 557 409
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>5 555 804</u></b>	<b><u>5 557 409</u></b>

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

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4      Driftskostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	560 578	560 173
Reparationer, löpande underhåll	276 865	164 476
Elavgifter	441 182	527 135
Uppvärmning	569 189	592 954
Vatten och avlopp	86 622	56 672
Renhållning	175 374	148 081
Försäkringar	107 424	99 446
Bredband, telefoni, TV	224 560	224 560
Övriga fastighetskostnader	52 215	52 543
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 700	48 900
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 539 709</u></b>	<b><u>2 474 940</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Stamspolning	106 800	0
Filterbyte	76 399	0
Byte av kontrollsystem	0	417 375
Reparation pergola och målning träfasad	0	94 227
Ny sandlåda	0	97 532
OVK	0	18 750
Beskärning träd	0	19 150
Service och justering dörrautomatik	0	5 656
Byte koddosa	0	9 850
Byte dörrblad hiss	0	50 000
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>183 199</u></b>	<b><u>712 540</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	4 784	4 784
Förbrukningsinventarier	5 125	0
Kontorsmaterial	0	2 094
Kommunikation	12 377	8 002
Porto	360	496
Revision	33 400	32 500
Föreningsmöten	4 327	4 270
Ekonomisk och administrativ förvaltning	90 650	87 675
Övriga förvaltningskostnader	17 835	40 631
Konsultarvoden	41 870	4 056
Övriga externa tjänster	30 754	44 853
Medlems- och föreningsavgifter	12 793	12 701
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>254 275</u></b>	<b><u>242 062</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	117 598	114 600
Sociala kostnader	11 700	12 168
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>129 298</u></b>	<b><u>126 768</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	84 555	116 378
Övriga ränteintäkter	469	861
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>85 024</u></b>	<b><u>117 239</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 069 223	156 969 223
Inköp/Aktiveringar	47 818	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 117 041	157 069 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 033 673	-13 674 648
Årets avskrivningar	-1 358 688	-1 359 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 392 361	-15 033 673
Utgående planenligt värde	<u>140 724 680</u>	<u>142 035 550</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000 000	250 000 000
Utgående planenligt värde	250 000 000	250 000 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>390 724 680</u></b>	<b><u>392 035 550</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	164 570 000	143 890 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	84 000 000
	<u>235 570 000</u>	<u>227 890 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	231 000 000	223 000 000
Lokaler	4 570 000	4 890 000
	<u>235 570 000</u>	<u>227 890 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	33 794	33 358
Skattefordringar	12 663	1 150
Fordran varmvatten	27 458	35 944
Fordran el	49 182	100 717
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>123 097</u></b>	<b><u>171 169</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	2,57	2026-10-28	9 550 000
SEB	2,25	90-dagar rörligt	9 285 000
SEB	2,32	2026-06-28	10 775 000
SEB	2,82	90-dagar rörligt	8 565 000
SEB	2,46	2027-10-28	9 315 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 490 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-38 175 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 315 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			47 490 000

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	3 528	1 432
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>3 528</b>	<b>1 432</b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-14.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Bäckvall  
Ordförande

Göran Johansson

Jan Cederlund

Stefan Källander

Lena Grahn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**JAN BÄCKVALL** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-14 13:38:50 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Ingmar Bäckvall

Jan Bäckvall

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.227.49.74

**JAN CEDERLUND** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-14 12:03:39 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN CEDERLUND

Jan Cederlund

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.227.212.103

**LENA GRAHN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-14 10:18:28 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Grahn

Lena Grahn

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.9.20

**GÖRAN JOHANSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-04-14 11:05:06 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN JOHANSSON

Göran Johansson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.209.188

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-04-14 08:24:26 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Erik Paulus Källander

Stefan Källander

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.227.241.146

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-04-22 08:10:12 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.102



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strandparken Dalénum org.nr 769622-3903

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strandparken Dalénum 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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. Risker 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 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.



Shape the future  
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-04-22 08:10:40 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.102