

Årsredovisning 2025

Brf Björkhaga Strandby

769614-9645



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkhaga Strandby

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gotland.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-20 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
Gotland Sanda Stora Varbos 1:71 , fastigheten består av 55 objekt	2007	Gotland

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 2 137 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 137 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Hulth	Ordförande
Eva Palm Bogren	Kassör
Liselott Kronkvist	Sekreterare
Ida Johanna Andersson	Styrelseledamot
Stig-Inge Wentzel	Styrelseledamot
Elias Eldenblom	Suppleant

Valberedning

Lars Ahnell (sammankallande) och Eva Gotstig

Firmateckning

Tecknas av styrelsen , tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carmen Schirling Internrevisor
Torbjörn Nyström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Hälften av faltaken tjärade
- 2017 ● Hälften av faltaken tjärade
- 2018 ● Målning utsidan av fönster och dörrar
- 2019 ● 3 sten stenupteplatser omlagda, faltaken tjärade ,målning utsidan dörrar och fönster
- 2020 ● 3 sten uteplatser omlagda, faltaken tjärade en andra gång,
- 2021 ● Nya lås, 4 stenupteplatser, avloppspump. fiber och stabilare Wifi
- 2022 ● Ny yttertrappa Strandvilla 1, ny backventil till avloppsbrunn på vår gemensamhetsanläggning Gotland Sanda ga:16
- 2023 ● Nya trätrallar (stuga 50,52 och 53), 3 stenupteplatser, diverse målningsarbeten, garanti byte av låsen till Assa Abloy lås, nya spaljeer Strandvilla 1.
- 2024 ● Nya spaljeer vid Strandvillorna, diverse målningsarbeten
- 2025 ● Diverse målningsarbeten, fasadtvätt borttagning av rödalger på 6 stugor, målning nederdelen på Strandvillorna

Planerade underhåll

- 2026 ● Stenupteplatser, påbörja tvätt och tjärning av faltaken , rengöring av skorstenar, målningsarbeten

Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragnsells AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
Fiber	Sanda Fiberförening
Förmedlingsavtal och Tjänstevtal	Axeus AB
Nyttjanderättsavtal återvinningsgård	Björkhaga Bad & Pool AB
Serviceavtal	Databyrån AB

Övrig verksamhetsinformation

Medlem i Gemensamhetsanläggningar:

Gotland Sanda ga:15 avser parkeringsplatser, kommunikationsytor och gatubelysning.

Gotland Sanda ga:16 avser vatten- och avloppsledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har vi timanställt två hantverkare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 064 445	1 969 193	1 956 130	1 950 047
Resultat efter fin. poster	-96 061	-89 421	-116 260	-130 411
Soliditet (%)	92	92	91	91
Yttre fond	994 242	644 179	511 298	356 298
Taxeringsvärde	64 623 000	64 553 000	52 134 000	50 922 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	965	921	914	914
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	97,3	94,4	99,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 257	2 296	2 336	2 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 257	2 296	2 336	2 375
Sparande / kvm totalyta, kr	211	94	119	47
Elkostnad / kvm totalyta, kr	169	143	163	213
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	59	52	79
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	202	215	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	4,70	3,89	1,67
Räntekänslighet (%)	2,36	2,49	2,56	2,60

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 457 600 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.

Uppllysning vid förlust

Våra avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 055 000	-	-	72 055 000
Fond, yttre underhåll	644 179	-	350 063	994 242
Balanserat resultat	-6 054 756	-89 421	-350 063	-6 494 240
Årets resultat	-89 421	89 421	-96 061	-96 061
Eget kapital	66 555 002	0	-96 061	66 458 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 494 240
Årets resultat	-96 061
Totalt	-6 590 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	330 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-315 924
Balanseras i ny räkning	-6 604 377
	-6 590 301

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	2 064 445	1 969 193
Övriga rörelseintäkter	3	35 611	53 309
Summa rörelseintäkter		2 100 056	2 022 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 565 415	-1 449 944
Övriga externa kostnader	9	-154 973	-125 830
Personalkostnader	10	-75 351	-72 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 520	-230 520
Summa rörelsekostnader		-2 026 259	-1 878 975
RÖRELSERESULTAT		73 797	143 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 883	12 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-171 741	-245 669
Summa finansiella poster		-169 858	-232 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 061	-89 421
ÅRETS RESULTAT		-96 061	-89 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	71 136 803	71 367 323
Summa materiella anläggningstillgångar		71 136 803	71 367 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 136 803	71 367 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 309	25 099
Övriga fordringar	13	37 800	415 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 148	63 886
Summa kortfristiga fordringar		146 257	504 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		858 706	667 497
Summa kassa och bank		858 706	667 497
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 004 963	1 172 350
SUMMA TILLGÅNGAR		72 141 766	72 539 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 055 000	72 055 000
Fond för yttre underhåll		994 242	644 179
Summa bundet eget kapital		73 049 242	72 699 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 494 240	-6 054 756
Årets resultat		-96 061	-89 421
Summa fritt eget kapital		-6 590 301	-6 144 177
SUMMA EGET KAPITAL		66 458 941	66 555 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	4 823 000
Summa långfristiga skulder		0	4 823 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 823 000	84 000
Leverantörsskulder		234 789	136 485
Skatteskulder		64 410	418 609
Övriga kortfristiga skulder		1 103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	559 523	522 577
Summa kortfristiga skulder		5 682 825	1 161 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 141 766	72 539 673

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 797	143 528
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 520	230 520
	304 317	374 048
Erhållen ränta	1 883	12 720
Erlagd ränta	-171 741	-245 669
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 459	141 099
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	358 597	61 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-217 846	-410 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 210	-207 524
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-84 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-84 000	-84 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	191 210	-291 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	667 497	959 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	858 706	667 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkhaga Strandby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,63 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 562 948	1 517 356
Kabel-TV/Bredband	19 800	19 800
Intäktsreduktion	0	-31
Vatten	119 648	126 594
El	360 279	305 131
Övriga intäkter	1 770	343
Summa	2 064 445	1 969 193

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	4
Ersättning grovsopor	34 796	0
Försäkringsersättning	0	27 652
Övriga rörelseintäkter	819	25 653
Summa	35 611	53 309

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	128 232	300 000
Övrigt	11 541	25 371
Övriga serviceavtal	8 870	45 577
Trädgårdsarbete	0	28 625
Snöskottning	4 201	0
Summa	152 844	399 573

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 086	184
VA	27 697	5 498
Tv	6 797	0
Summa	35 580	5 682

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	315 924	58 937
Summa	315 924	58 937

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	360 279	305 127
Vatten	119 649	126 594
Sophämtning	111 195	102 563
Summa	591 123	534 284

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 672	63 680
Fastighetsskatt	402 272	387 788
Summa	469 944	451 468

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	102 725	73 583
Ekonomisk förvaltning	52 248	52 247
Summa	154 973	125 830

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 450	57 150
Övriga personalkostnader	1 402	0
Sociala avgifter	13 499	15 531
Summa	75 351	72 681

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	158 658	232 809
Övriga räntekostnader	13 083	12 859
Summa	171 741	245 669

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 839 923	76 839 923
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 839 923	76 839 923
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 472 600	-5 242 080
Årets avskrivning	-230 520	-230 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 703 120	-5 472 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 136 803	71 367 323
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 956 760</i>	<i>39 956 760</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 609 000	24 576 000
Taxeringsvärde mark	40 014 000	39 977 000
Summa	64 623 000	64 553 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 369	374 089
Skattefordringar	28 431	41 780
Summa	37 800	415 869

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 908	7 280
El	0	21 712
Försäkringspremier	22 923	21 832
Förvaltning	18 317	13 062
Summa	71 148	63 886

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Solifast finansiering KB	2026-11-28	2,87 %	2 461 500	2 503 500
Solifast finansiering KB	2026-11-28	2,87 %	2 361 500	2 403 500
Summa			4 823 000	4 907 000
Varav kortfristig del			4 823 000	84 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 403 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 728	12 490
El	23 714	0
Förutbetalda avgifter/hyror	525 081	510 087
Summa	559 523	522 577

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 200 000	7 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förmedlingsavtal har tecknas med Björkhaga Bad & Pool AB för 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

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

Gotland

Eva Hulth
Ordförande

Eva Palm Bogren
Kassör

Ida Johanna Andersson
Styrelseledamot

Liselott Kronkvist
Sekreterare

Stig-Inge Wentzel
Styrelseledamot

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

Carmen Schirling
Revisor

Torbjörn Nyström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 10:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 19:13

DOCUMENT ID:

SyxQIE8loWx

ENVELOPE ID:

B1QINUxjWg-SyxQIE8loWx

DOCUMENT NAME:

Brf Björkhaga Strandby, 769614-9645 - Årsredovisning 2
025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

fdc542c835e7185ca63a94fa60b438710469a2d26f36c4
5c609c743f282df54e74293b0c80b2f7943983b4c3ae95
b858c8b58f9d12ee79c65c30a515f4850786

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. IDA ANDERSSON idaand@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:27 24.03.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.209
2. Liselott Kronkvist liselottlotte@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:37 24.03.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.203.167
3. EVA PALM BOGREN evabogren4@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:53 24.03.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.103.205.168
4. EVA BIRGITTA HULTH brfbjorkhagasb@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:26 24.03.2026 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.18.77
5. STIG-INGE ALLAN WENTZEL stig-inge.wentzel@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:08 25.03.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.237.117.35
6. TORBJÖRN NYSTRÖM nypan-kortmanstorp@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:08 25.03.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.111
7. CARMEN SCHIRLING carmen@schirling.de	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:06 25.03.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.92.61

* 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

Revisionsberättelse för 2025

Till föreningsstämma i BRF Björkhaga Strandby, org nr 769614-9645

Enligt årsredovisningslagen ska bostadsrättsföreningar alltid upprätta årsredovisning och ha revisor. Revisorn ska ha den insikt och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som krävs för att kunna genomföra en god revision.

Det här ska ingå i årsredovisningen:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter som kompletterar informationen i balans- och resultaträkningen.

Från och med den 1 juli 2024 gäller nya regler om datering av årsredovisningar vilket innebär att årsredovisningen ska dateras när den färdigställts. Kravet om att årsredovisningen även ska innehålla uppgift om den dag den undertecknas kvarstår oförändrat.

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 på misstag.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkhaga Strandby för år 2025 med hjälp av uppgifterna som redovisas i NABO Revisionsverktyg samt jämfört med Årsredovisningen 2024. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 2025 var ett stabilt år för Brf Björkhaga Strandby. Föreningen har fortsatt god ekonomi, låg skuldsättning och en stark kassa. Samtidigt har vi genomfört flera viktiga underhållsåtgärder för att hålla området i gott skick. Underhållsåtgärder var fasadtvätt och borttagning av rödalger på 6 stugor, målning av nederdelen på strandvillorna, diverse målningsarbeten på området. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till 2030.

Likvida medel har ökat till 858 706 kr, vilket stärker föreningens betalningsförmåga.

Risker kan vara stora variationer i posten "planerat underhåll" bör granskas mot underhållsplan och fakturor. Övriga fordringar har minskat kraftigt (från 415 869 kr till 37 800 kr) – kontroll av periodiseringar rekommenderas. Skatteskulder har minskat från 418 609 kr till 64 410 kr – kontroll av skattekonto och momsredovisning.

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. Förvaltningsberättelsen inklusive resultatdisposition är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Björkhaga Strandby för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämma behandlar resultatdispositionen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Törbjörn Nyström

Carmen Schirling

Internrevisor

Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 19:13

DOCUMENT ID:

rkxm8N8xiZl

ENVELOPE ID:

H1QUNlxsWe-rkxm8N8xiZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025_2026-03-22.pdf

1 page

SHA-512:

dfbcb4cebcbf2e316cce093b82d8405aceb995f1f00b1b
143674f17185f7d6108ec712b530f0cc4a759122f5f0b0e
cdbc0ff5ea31fcbdc63e6dc23422b50863

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN NYSTRÖM nypan-kortmanstorp@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2026 09:10 25.03.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.111
2. CARMEN SCHIRLING carmen@schirling.de	Signed Authenticated	25.03.2026 10:07 25.03.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.92.61

* 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