



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandsnäckan

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rud 8:16	2019	Göteborg
Rud 8:17	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 146 bostadsrätter om totalt 8 690 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anca Mousa	Ordförande
Johan Farah	Styrelseledamot
Maria Kojander	Styrelseledamot
Yamini Selberg	Styrelseledamot
Tommy Peterson	Suppleant

Valberedning

Bim Mikaela Olsson
Edvin Eriksson Johansson
Fernando Da Silva Oliveira
Ulf-Hendrik Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2022 ● Nya förråd - byggt 13 nya förråd

2024 ● Montering av 13 övervakningskamera.
● Montering brytskydd förstärkning på samtliga dörrar i källarplanen.

Avtal med leverantörer

Bredband och telefoni	Telia AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Övervakningskameror i fastighetens allmänna utrymmen	Övervakningsbutiken
Ventilationservice	APS

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Frölunda park, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar frölunda park området. Trädgårdsskötsel, Snöröjning/gatusopning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har föreningen haft ett lån (nr 1) med bunden ränta på 4,72% med bindningstid på 3 år (lånummer 3975 8368 540). Lånet löper ut augusti 2026. Ett lån (nr 2) med rörlig ränta med bindningstid på 3 månader (lånummer 3975 8569 902). Genomsnittlig ränta på 2,48%. Ett lån (nr 3) med rörlig ränta varje månad från augusti 2025 tills vidare (lånummer 3975 8569 996). Ränta för december 2,44%.

Styrelsen har höjt avgiften för samtliga medlemmar med 5 % från januari 2025 med hänsyn till delvis fortsatt hög ränta på lån nr 1 samt att driftkostnaderna för värme, vatten och sophantering höjdes från Göteborgs stad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har skrivit löpande avtal med APS för ventilationservice.

Styrelsen har också skrivit löpande avtal med övervakningsbutiken om övervakningskameror i samtliga entréer och källarutrymmen.

Övriga uppgifter

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 215 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 217 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 215 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 129 276	9 570 786	8 343 381	7 569 646
Resultat efter fin. poster	-1 877 765	-1 903 120	-1 007 657	-288 341
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	860 200	709 901	449 201	619 395
Taxeringsvärde	259 400 000	281 000 000	281 000 000	281 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 057	997	849	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	90,5	87,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 469	11 594	11 719	11 958
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 469	11 594	11 719	11 958
Sparande / kvm totalyta, kr	140	147	237	369
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	69	91	129
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	74	27	38
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	49	52	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	197	192	169	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	3,71	2,30	-
Räntekänslighet (%)	10,80	11,63	13,80	-

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 411 591 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det beror huvudsakligen på avskrivningar på fastigheten samt räntekostnader på föreningens lån, vilka påverkar resultatet men inte motsvarar ett lika stort utflöde av likvida medel.

Under året har föreningen haft fortsatt förhöjda räntekostnader. För att möta ökade kostnader för ränta, värme, vatten och sophantering beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5 % från januari 2025.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi i övrigt är stabil, vilket bland annat framgår av soliditeten om 79 %.

Styrelsen ser löpande över behovet av att justera avgifterna samt budgeterade underhållskostnader under 2026 kommer att bli lägre.

Styrelsen ser att 2026 kommer innebära mindre räntekostnader med 600.000 kr, det vill säga från 3 815 000kr till 3 227 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	285 994 418	-	-	285 994 418
Upplåtelseavgifter	91 655 583	-	-	91 655 583
Fond, yttre underhåll	709 901	-110 401	260 700	860 200
Balanserat resultat	-3 422 680	-1 792 719	-260 700	-5 476 099
Årets resultat	-1 903 120	1 903 120	-1 877 765	-1 877 765
Eget kapital	373 034 102	0	-1 877 765	371 156 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 215 399
Årets resultat	-1 877 765
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 700
Totalt	-7 353 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7490
Balanseras i ny räkning	-7 346 374

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 129 277	9 570 786
Summa rörelseintäkter		10 129 277	9 570 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 378 677	-4 003 860
Övriga externa kostnader	8	-471 581	-438 044
Personalkostnader	9	-219 344	-230 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 097 932	-3 067 770
Summa rörelsekostnader		-8 167 535	-7 740 635
RÖRELSERESULTAT		1 961 743	1 830 151
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 648	25 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 848 156	-3 758 960
Summa finansiella poster		-3 839 508	-3 733 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 877 765	-1 903 120
ÅRETS RESULTAT		-1 877 765	-1 903 120

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	469 428 241	472 493 269
Markanläggningar	12	293 404	326 308
Summa materiella anläggningstillgångar		469 721 645	472 819 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		469 721 645	472 819 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 798	26 524
Övriga fordringar	13	1 977 544	2 478 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	588 340	379 247
Summa kortfristiga fordringar		2 595 682	2 884 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 595 682	2 884 036
SUMMA TILLGÅNGAR		472 317 326	475 703 613

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		377 650 001	377 650 001
Fond för yttre underhåll		860 200	709 901
Summa bundet eget kapital		378 510 201	378 359 902
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 476 099	-3 422 680
Årets resultat		-1 877 765	-1 903 120
Summa ansamlad förlust		-7 353 864	-5 325 800
SUMMA EGET KAPITAL		371 156 337	373 034 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	33 221 140
Summa långfristiga skulder		0	33 221 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	99 663 420	67 528 532
Leverantörsskulder		331 756	706 447
Övriga kortfristiga skulder		63 151	37 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 102 663	1 176 281
Summa kortfristiga skulder		101 160 990	69 448 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		472 317 326	475 703 613

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 961 743	1 830 151
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 097 932	3 067 770
	5 059 675	4 897 921
Erhållen ränta	8 648	25 689
Erlagd ränta	-3 899 060	-3 729 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 169 263	1 194 130
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	125 466	-64 016
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-371 366	444 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	923 364	1 574 171
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-329 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-329 050
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 086 252	-1 086 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 086 252	-1 086 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	-162 888	158 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 139 057	1 980 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 976 169	2 139 057

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Hissar	2,50 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Balkonger	1,00 %
Ventilation	4,00 %
Fasader	2,00 %
El	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	8 516 064	7 920 024
Hysesintäkter garage	746 644	763 119
Intäkter kabel-TV	293 460	360 912
Varmvatten, moms	72 984	74 971
El, moms	304 136	307 235
Övriga intäkter	0	600
Övernattnings-/gästlägenhet	11 400	14 200
Påminnelseavgift	780	660
Pantsättningsavgift	20 145	9 072
Överlåtelseavgift	20 543	14 090
Administrativ avgift	1 519	931
Andrahandsuthyrning	95 498	84 542
Vidarefakturerade kostnader	46 104	20 434
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	10 129 277	9 570 786

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	195 431	187 558
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 497	29 575
Larm och bevakning	34 057	24 584
Städning enligt avtal	129 799	124 571
Städning utöver avtal	0	980
Besiktningar	106 688	0
Hissbesiktning	9 181	11 601
Brandskydd	17 622	0
Gårdkostnader	443	0
Gemensamma utrymmen	10 463	1 287
Sophantering	256 620	0
Garage/parkering	810 869	1 006 492
Snöröjning/sandning	4 219	29 416
Serviceavtal	302 882	124 954
Förbrukningsmaterial	8 287	1 762
Summa	1 897 057	1 542 780

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	3 025
Dörrar och lås/porttele	31 702	24 910
Övriga gemensamma utrymmen	9 586	0
VVS	11 100	10 982
Värmeanläggning/undercentral	17 561	0
Ventilation	19 979	10 445
Elinstallationer	20 165	5 226
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 466	0
Hissar	10 381	40 264
Tak	2 479	0
Fasader	0	325
Fönster	0	3 823
Vattenskada	7 982	20 243
Skador/klotter/skadegörelse	4 430	22 246
Summa	136 831	141 489

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	7 490	49 641
Källare	0	60 760
Summa	7 490	110 401

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	684 912	597 394
Uppvärmning	583 691	644 077
Vatten	446 171	427 194
Sophämtning/renhållning	163 266	-75 941
Summa	1 878 040	1 592 724

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 265	105 052
Skadedjursförsäkring	5 132	0
Bredband	263 027	391 226
Samfällighetsavgifter	71 835	120 188
Summa	459 259	616 466

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 091	2 952
Tele- och datakommunikation	5 271	733
Juridiska åtgärder	0	5 438
Inkassokostnader	-571	2 646
Revisionsarvoden extern revisor	38 188	71 000
Styrelseomkostnader	3 465	1 228
Fritids och trivselkostnader	2 927	3 075
Föreningskostnader	3 374	2 275
Studieverksamhet	1 200	0
Förvaltningsarvode enl avtal	259 733	210 832
Överlåtelsekostnad	22 712	22 066
Pantsättningskostnad	26 167	15 766
Övriga förvaltningsarvoden	53 775	38 091
Korttidsinventarier	6 447	0
Administration	33 916	27 312
Konsultkostnader	4 428	34 630
Vidarefakturerade kostnader	4 459	0
Föreningsavgifter	1 000	0
Summa	471 581	438 044

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	165 000	175 748
Löner till kollektivanst	3 643	0
Arbetsgivaravgifter	50 701	55 213
Summa	219 344	230 961

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 815 281	3 758 506
Dröjsmålsränta	32 875	454
Summa	3 848 156	3 758 960

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	485 775 000	485 775 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	485 775 000	485 775 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 281 731	-10 216 703
Årets avskrivning	-3 065 028	-3 065 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 346 759	-13 281 731
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	469 428 241	472 493 269
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>277 511 525</i>	<i>277 511 525</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	211 000 000	216 000 000
Taxeringsvärde mark	48 400 000	65 000 000
Summa	259 400 000	281 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 050	0
Årets inköp	0	329 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 050	329 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 742	0
Årets avskrivning	-32 904	-2 742
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 646	-2 742
Utgående restvärde enligt plan	293 404	326 308

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 375	339 208
Transaktionskonto	930 895	1 596 601
Borgo räntekonto	1 045 273	542 456
Summa	1 977 544	2 478 265

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	397 980	333 240
Förutbet försäkr premier	134 942	10 036
Förutbet bredband	21 196	0
Upplupna intäkter	34 222	35 971
Summa	588 340	379 247

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-17	2,19 %	33 221 140	33 583 224
Nordea	2026-09-24	2,25 %	33 221 140	33 583 224
Nordea	2026-09-16	4,72 %	33 221 140	33 583 224
Summa			99 663 420	100 749 672
Varav kortfristig del			99 663 420	67 528 532

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 232 160 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	12 919	7 138
Uppl kostn el	68 558	73 971
Uppl kostnad Värme	79 029	83 116
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	36 000
Uppl kostn räntor	49 428	100 332
Uppl kostn vatten	41 129	61 853
Uppl kostnad Sophämtning	16 288	10 037
Uppl kostnad arvoden	0	22 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	7 070
Förutbet hyror/avgifter	797 312	774 264
Summa	1 102 663	1 176 281

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	108 625 000	108 625 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bostadsrättsföreningen har genomgått 5 års besiktning under juni 2025, 5 år efter att fastigheterna färdigställdes. De brister som upptäcktes vid denna besiktning åtgärdades under september månad. I oktober gjordes efterkontroll av genomförda åtgärder.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Göteborg

Anca Mousa
Ordförande

Maria Kojander
Styrelseledamot

Yamini Selberg
Styrelseledamot

Tommy Peterson
I genskap av suppleant för Johan Farah

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

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 07:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 13:34

DOCUMENT ID:

H14VLso2-l

ENVELOPE ID:

ByV4Uisnbe-H14VLso2-l

DOCUMENT NAME:

Brf Strandsnäckan, 769634-5383 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d8bf5ea78df14585dd2e017a8cada2ea2fc52551848863
8a6735fea8ae922e68d9cf386afdfadb9102858a1e7453e
5b5b030f00d2ed072f21fe886062244e247

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. Nils Tommy Peterson spindellilja@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:06 14.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.13.218
2. ANCA MOUSA anca2000@yahoo.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:42 14.04.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.134.241
3. MARIA KOJANDER m.kojander17@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 00:12 14.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.227.153
4. YAMINI SELBERG yamini.lind@live.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:29 16.04.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.21.4
5. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:54 17.04.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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 Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan, org nr: 769634-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 revisionsssed 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 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 av Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 07:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 13:34

DOCUMENT ID:

B1NNLjs2-e

ENVELOPE ID:

S1eENIiin-g-B1NNLjs2-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse K3 Brf Strandsnäckan.pdf

2 pages

SHA-512:

9b45bd388561412e2f58137ee92b466fef0252655cb402

7b30a4c5b7179586e63ce196e417fd2b091b3b759624c

45429bbc08478a43dc583873f60fd92e9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	17.04.2026 07:54	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	17.04.2026 07:47	Low	IP: 62.108.192.105

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed