

Årsredovisning för

Brf Strandvillorna i Täby

769608-8439

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvillorna i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Alla belopp redovisas i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet omfattar 5 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 40 bostadsrätter belägna i kvarteret Hydroplanet 1 i Täby kommun. Den totala boarean är ca 4 145 m².

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i samfällighet, se nedan. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredband med TV-basutbud.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Södra Catalinagränds Samfällighetsförening (SCS) med 22 % och därmed delägare i kvarteret Täby Hydroplanet 4, tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i den södra delen av Hägernäs strand. SCS ansvarar för drift och underhåll av bl a gator, belysning, VA-ledningar, garage, P-platser och omfattar totalt åtta stycken gemensamhetsanläggningar (GA 1-8).

Övriga gemensamma grupperingar i Hägernäs Strand

- Hägernäs Strands Forum (HSF) utgör ett forum för samtliga bostadsrättsföreningar vid Hägernäs Strand för hantering av frågor av gemensamt intresse och gemensam information.
- Aktiva Hägernäs Strand (AHS) är en ideell förening som genomför ett antal aktiviteter för de boende i området.

Fastighetens tekniska status och långsiktiga värde

Under 2021 har en ny 30-årig underhållsplan utarbetats, som uppdateras varje år. Byggnadernas fasader har i sin helhet bytts ut under åren 2021-22 av JM AB enligt ett förlikningsavtal tecknat 2020. Flera förbättringar och underhållsarbeten har skett i samband med Fasadbytet.

Avskrivningar på byggnader

Enligt Bokföringsnämndens ändrade beslut från 2014 görs numera en rak avskrivning baserat på 120 år från byggnadsåret. Den årliga avskrivningen uppgår därmed till 1 160 000 kr from 2014.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har jouravtal med WIAB som inkluderar tekniskt underhåll och felanmälan. Vissa förvaltningsuppgifter sköts dock i egen regi, som smärre fastighetsskötsel samt parkerings-, förråds- och nyckelhantering.

Trädgård

Det är styrelsens ansvar att tillse att föreningens tomtmark med träd, buskar och gräsmattor sköts professionellt. En styrelseledamot är utsedd som ansvarig för dessa frågor. Ett entreprenadavtal är upprättat med AB Rosen Trädgårdar och Ting.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Norrorts Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt att fokusera på frågor som bedömts vara viktiga för föreningens utveckling samt fastighetens och byggnadernas långsiktiga förvaltning och värdeutveckling. Det inkluderar ekonomi, uppdatering av leverantörsavtal, drift och underhåll, hantering av medlemsfrågor samt vård av föreningens förhållande till samfällighetsföreningen och kommunen.

Samfällighetsföreningarnas (SCS och PSF) separata avtal med Täby kommun som tecknades 2023, angående kommunens övertagande av Hågernäs strands VA-anläggningar, har slutförts under 2025.

Parkeringsplatser

Strandvillorna disponerar 40 garageplatser, varav 8 elbilsladdplatser, samt 21 st utomhusplatser, varav 4 st elbilsladdplatser

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 (56) medlemmar.
Under året har 2 (1) överlåtelser skett.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en hemsida www.strandvillorna.se för information till och kontakt med medlemmarna.

Stämmor och styrelse

Den 5 maj 2025 hölls ordinarie årsstämma och konstituerande styrelsemöte. Styrelsen konstituerades enligt nedan:

Gunnar Anderling	Ledamot, Ordförande
Anders Wenning	Ledamot, fastighet
Sven Pettersson	Ledamot, ekonomi
Ulrika Ödling	Ledamot, sekreterare
Michael Forestedt	Ledamot, SCS
Lena Paakkinen	Ledamot, trädgård

Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Valberedning

Ellen Svensson	Sammanställande
Helene Samuelsson	

Föreningens representanter i SCS styrelse har under året varit Michael Forestedt (ledamot) och Leif Odselius (suppleant).

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.
Styrelsen har hållit 5 (6) protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Flerårsöversikt	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	794	794	740	722
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,11	1,91	1,19
Fastighetens belåningsgrad (%)	23	23	23	23
Lån i förhållande till tax.värde (%)	30,7	29,4	29,6	29,7
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	188	197	179	178
Lån/kvm bostadsrättssyta (kr)	8 451	8 507	8 580	8 591
Lån/kvm totalyta (kr)	8 451	8 507	8 580	8 591
Soliditet (%)	76,4	76,6	76,5	77,1
Räntekänslighet (%)	11	11	12	12
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	9	158	199	204
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	90	90	87,7	93,7
Nettoomsättning (kr)	3 657 564	3 657 248	3 412 759	3 191 103
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 130 016	-511 864	-5 721 584	-4 159 297
Resultat exklusive avskrivningar (kr)	35 741	653 893	-4 555 827	-2 993 540

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningarna, resultat före avskrivningar är positivt. Se kassaflödesanalysen för mer info.

Förändring Eget kapital	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 343 000	-11 711 894	-511 864
Disposition av föregående års resultat		-511 864	511 864
Årets resultat			-1 130 016
Belopp vid årets utgång	130 343 000	-12 223 758	-1 130 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-12 223 759
Årets resultat	-1 130 016
	-13 353 775

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överförs	-13 353 775
	-13 353 775

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av nedanstående resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 657 564	3 657 248
Summa intäkter		3 657 564	3 657 248
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 618 629	-1 998 308
Övriga externa rörelsekostnader	4	-127 735	-125 466
Personalkostnader	5	-111 915	-135 017
Avskrivningar	6,7	-1 165 757	-1 165 757
Summa rörelsens kostnader		-4 024 036	-3 424 548
Rörelseresultat		-366 472	232 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8	2 223
Räntekostnader för fastighetslån		-763 552	-746 787
Summa resultat från finansiella poster		-763 544	-744 564
ÅRETS RESULTAT		-1 130 016	-511 864

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	151 906 420	153 066 420
Installationer	7	40 297	46 054
Summa materiella anläggningstillgångar		151 946 717	153 112 474
Summa anläggningstillgångar		151 946 717	153 112 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		90 015	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	264 294	184 125
Summa kortfristiga fordringar		354 309	184 130
Kassa och bank			
Bank		738 285	993 389
Summa kassa och bank		738 285	993 389
Summa omsättningstillgångar		1 092 594	1 177 519
SUMMA TILLGÅNGAR		153 039 311	154 289 993

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		130 343 000	130 343 000
Summa bundet eget kapital		130 343 000	130 343 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 223 759	-11 711 894
Årets resultat		-1 130 016	-511 864
Summa fritt eget kapital		-13 353 775	-12 223 758
Summa eget kapital		116 989 225	118 119 242
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	26 415 520	16 175 000
Summa långfristiga skulder		26 415 520	16 175 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	8 611 913	19 087 546
Leverantörsskulder		268 099	199 236
Skatteskulder		183 440	178 040
Övriga kortfristiga skulder		10 615	6 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	560 499	524 169
Summa kortfristiga skulder		9 634 566	19 995 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 039 311	154 289 993

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-366 472	232 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 165 757	1 165 757
Betald ränta	-763 544	-744 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 741	653 893
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-170 179	281 162
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	114 447	-29 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 991	905 771
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-235 113	-300 289
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-235 113	-300 289
Årets kassaflöde	-255 104	605 482
Likvida medel vid årets början	993 389	387 907
Likvida medel vid årets slut	738 285	993 389

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan beräknat på 120 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostad	3 290 698	3 290 698
Hysesintäkter garage	233 860	230 640
Hysesintäkter p-plats	132 400	135 800
Övriga intäkter	606	110
	3 657 564	3 657 248

Not 3 Driftskostnader

Trädgårdsskötsel	88 428	107 759
Städning	91 714	95 732
Sommar/vinterunderhåll	44 938	42 550
Gemensamhetsanläggning	1 002 837	423 450
Hiss kostnader	37 475	94 272
Löpande underhåll	197 196	62 685
El	58 309	67 296
Värme	582 131	584 260
Vatten	138 996	166 928
Sophämtning	86 213	67 113
Fastighetsförsäkring	62 081	57 134
Kabel-TV	133 422	138 373
Städdag / aktivitet	1 289	916
Fastighetsskatt	93 600	89 840
	2 618 629	1 998 308

Not 4 Övriga externa rörelsekostnader

Telefon och porto	7 779	2 125
IT-kostnader	22 971	22 584
Revisionsarvode	18 875	17 500
Ekonomisk förvaltning	57 953	56 964
Ekonomisk förvaltning uppdrag utöver avtal	8 975	9 432
Möteskostnad stämma	3 575	4 414
Övriga administrationskostnader	7 607	12 447
	127 735	125 466

Not 5 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	90 000	110 000
Sociala kostnader	21 915	25 017
	111 915	135 017

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad

Ingående anskaffningsvärde byggnad	130 405 100	130 405 100
------------------------------------	-------------	-------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	130 405 100	130 405 100
---	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-15 633 580	-14 473 580
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 160 000	-1 160 000
---------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 793 580	-15 633 580
--	--------------------	--------------------

Ingående anskaffningsvärde	38 294 900	38 294 900
----------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	38 294 900	38 294 900
--	-------------------	-------------------

Bokfört värde byggnad och mark	151 906 420	153 066 420
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnader	81 000 000	79 000 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	33 000 000	41 000 000
---------------------	------------	------------

114 000 000	120 000 000
--------------------	--------------------

Not 7 Installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	115 138	115 138
-------------------	---------	---------

115 138	115 138
----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-69 084	-63 327
-------------------	---------	---------

-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 757	-5 757
--	--------	--------

-74 841	-69 084
----------------	----------------

Redovisat värde vid årets slut	40 297	46 054
---------------------------------------	---------------	---------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	31 926	30 155
-------------------------------	--------	--------

Förutbetald kabel tv	25 270	42 144
----------------------	--------	--------

Förutbetalda ekonomisk förvaltning	-	14 465
------------------------------------	---	--------

Gemensamhetsanläggning	207 098	97 361
------------------------	---------	--------

264 294	184 125
----------------	----------------

Not 9 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2029-09-01	1,18 %	9 175 000	9 275 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,88 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2028-03-24	3,08 %	10 340 520	10 367 733
Swedbank	2026-03-25	2,82 %	8 511 913	8 619 813
			35 027 433	35 262 546
Kortfristig del av långfristig skuld*			-8 611 913	-19 087 546
<i>*Lån som förfaller inom 12 månader klassas om kortfristig skuld</i>			26 415 520	16 175 000
Fastighetsinteckningar			38 400 000	38 400 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	90 000	110 000
Upplupna sociala kostnader	28 000	34 284
Upplupna utgiftsräntor	106 749	11 372
Förskottsbetald årsavgift	286 018	298 892
Gemensamhetsanläggning	-	34 006
EI	3 438	6 449
Städning	5 250	8 183
Övriga upplupna kostnader	27 044	6 983
	560 499	524 169

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026.

Täby dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Gunnar Anderling
Ordförande

Anders Wenning
Ledamot

Sven Pettersson
Ledamot

Ulrika Ödling
Ledamot

Michael Forestedt
Ledamot

Lena Paakkinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johan Forsblom
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Certification (1 of 2)

Reference: cmnlm9dex00v53qbvgtb3ujzo



Document

Filename: Årsredovisning_Brf_Strandvillorna_2025.pdf

Fingerprint: ZtZPKcL6BiqwV2ytiLB+9KFQ/7w11m/vRJIUshLw1TU=



Sven Mikael Pettersson

Signer

Personal number

19570419-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-05 12:56:16



Gunnar Anderling

Signer

Personal number

19600916-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-05 18:44:59



Hans Michael Forestedt

Signer

Personal number

19560922-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-07 09:43:53



Bengt Anders Wenning

Signer

Personal number

19640305-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-07 09:46:03



Ulrika Kristina Ödling

Signer

Personal number

19660220-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-07 10:18:34



Lena Paakkinen

Signer

Personal number

19620118-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-08 19:32:30

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Certification (2 of 2)

Reference: cmnlm9dex00v53qbvgtb3ujzo



Document

Filename: Årsredovisning_Brf_Strandvillorna_2025.pdf

Fingerprint: ZtZPKcL6BiqwV2ytiLB+9KFQ/7w11m/vRJIUshLw1TU=



Johan Bårdsen Forsblom

Signer

Personal number

19950317-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-04-08 20:51:30

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.