Årsredovisning 2025
Brf Säljan Strand 2

769639-1734



BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Säljan Strand 2

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 14**

BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

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 Sandviken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Säljan 25:36, 25:37, 25:38, 25:39, 25:40, 25:41, 25:42, 25:43	2020	Sandvikens kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gävleborg

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrica Högsten	Ordförande
Anders Lennart Lindh	Styrelseledamot
Ellinor Runesvärd	Styrelseledamot
Kent Lars Åke Lifbom	Styrelseledamot
Markus Lindh	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Hedberg
Oscar Hjert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom Fredrica Högsten och Markus Lindh

BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

Revisorer

Adam Levd Eriksson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vägföreningen Sätra Säljan, med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar drift av väg därav bl.a. snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från starten sett för bostadsrättsföreningen Säljan strand 2 har detta år varit det lugnaste året hittills, både för föreningen i stort men även arbetsbördan för styrelsen. Styrelsen har haft möjligheten att kunna avsluta ärenden som från start haft mycket osäkerhet kring sig, vilket har varit en otrolig lättnad.

Avgiften har styrelsen valt att låta vara oförändrad till kommande år då styrelsen anser att man ändå kommer att klara av det omkostnaderna som är mest väsentliga för föreningen just nu. Självklart följer styrelsen upp läget för ekonomin kontinuerligt för eventuella justeringar löpande.

Övriga uppgifter

Under våren 2025 stod väg och belysning klart för vårt bostadsområde. Detta innebar att vi var tvungen att hitta en ny lösning för medlemmarnas brevlådor. Den gamla ställningen med brevlådor fick inte längre plats vid sitt ursprungsområde. Styrelsen valde därför att genom föreningen investera i nya brevlådor, samt ny ställning för dessa. En liten kostnad som inte kommer att ha någon påverkan på föreningens likviditet framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 210 944	1 261 708	1 003 008
Resultat efter fin. poster	-332 964	-147 272	-283 459
Soliditet (%)	64	64	64
Yttre fond	62 016	-	-
Taxeringsvärde	20 606 000	20 608 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	796	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 476	10 584	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 476	10 584	-
Sparande / kvm totalyta, kr	128	156	70
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,65	-	-
Räntekänslighet (%)	13,70	13,29	17

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på de höga avskrivningarna. Styrelsen ser regelbundet över ekonomin och är beredda att höja avgiften vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 120 000	-	-	31 120 000
Fond, yttre underhåll	0	-	62 016	62 016
Balanserat resultat	-555 202	-147 272	-62 016	-764 490
Årets resultat	-147 272	147 272	-332 964	-332 964
Eget kapital	**30 417 526**	**0**	**-332 964**	**30 084 563**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-764 490
Årets resultat	-332 964
Totalt	**-1 097 453**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	484 581
Balanseras i ny räkning	-1 582 034
	-1 097 453

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 210 944	1 261 708
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 152
Summa rörelseintäkter		**1 210 944**	**1 264 860**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-91 345	-85 917
Övriga externa kostnader	7	-103 743	-112 556
Personalkostnader	8	-38 637	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-535 650	-394 884
Summa rörelsekostnader		**-769 375**	**-626 211**
RÖRELSERESULTAT		**441 569**	**638 649**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-774 534	-785 920
Summa finansiella poster		**-774 533**	**-785 920**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-332 964**	**-147 272**
ÅRETS RESULTAT		**-332 964**	**-147 272**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	46 621 889	47 157 539
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 621 889**	**47 157 539**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**46 621 889**	**47 157 539**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 399	52 678
Summa kortfristiga fordringar		**42 400**	**52 678**
Kassa och bank			
Kassa och bank		288 725	280 640
Summa kassa och bank		**288 725**	**280 640**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**331 125**	**333 318**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 953 014**	**47 490 857**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 120 000	31 120 000
Fond för yttre underhåll		62 016	0
Summa bundet eget kapital		**31 182 016**	**31 120 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-764 490	-555 202
Årets resultat		-332 964	-147 272
Summa ansamlad förlust		**-1 097 453**	**-702 474**
SUMMA EGET KAPITAL		**30 084 563**	**30 417 526**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	16 593 984	16 765 056
Summa långfristiga skulder		**16 593 984**	**16 765 056**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	33 325
Övriga kortfristiga skulder		0	15 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274 467	259 595
Summa kortfristiga skulder		**274 467**	**308 275**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 953 014**	**47 490 857**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**441 569**	**638 649**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	535 650	394 884
	977 219	**1 033 533**
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-775 924	-938 478
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**201 296**	**95 054**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 278	-18 317
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 418	-276 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**179 156**	**-200 257**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	247 299
Amortering av lån	-171 072	-247 299
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-171 072**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**8 084**	**-200 257**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**280 640**	**480 897**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**288 725**	**280 640**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Säljan Strand 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för drift och ränta.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Dörrar & portar	0,83 %
Stamledningar Värme	3,30 - 5,00 %
El	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	4,00 %

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 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 småhus är 10 074 kr per bostadsbyggnad. Avgiften får dock som mest uppgå till 0,75 % av taxeringsvärdet för byggnaden med tillhörande tomtmark.
Nyproducerade småhus är befriade från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 210 944	1 261 708
Summa	**1 210 944**	**1 261 708**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 152
Summa	**0**	**3 152**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	0	10 875
Trädgårdsarbete	13 138	1 175
Snöskottning	5 844	12 156
Summa	**18 982**	**24 206**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	19 701
Summa	**0**	**19 701**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 267	42 010
Självrisker	11 096	0
Summa	**72 363**	**42 010**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 532	0
Revisionsarvoden	13 750	11 250
Ekonomisk förvaltning	29 824	34 377
Övriga förvaltningskostnader	46 637	66 929
Summa	**103 743**	**112 556**

BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	25 000
Sociala avgifter	9 237	7 855
Summa	**38 637**	**32 855**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	0	4 946
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	774 534	780 974
Summa	**774 534**	**785 920**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 276 338	48 276 338
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**48 276 338**	**48 276 338**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 118 799	-723 915
Årets avskrivning	-535 650	-394 884
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 654 449**	**-1 118 799**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**46 621 889**	**47 157 539**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 787 813*	*8 787 813*

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	0
Summa	**1**	**0**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 980	4 390
Försäkringspremier	28 607	40 832
Förvaltning	7 812	7 456
Summa	**42 399**	**52 678**

BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	4,65 %	8 296 992	8 382 528
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	4,65 %	8 296 992	8 382 528
Summa			**16 593 984**	**16 765 056**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 738 624 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 875
Utgiftsräntor	134 918	136 308
Löner	29 400	17 500
Sociala avgifter	9 237	0
Förutbetalda avgifter/hyror	100 912	100 912
Summa	**274 467**	**259 595**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 593 984	16 765 056

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I det sista kvartalet 2026 löper den bundna räntan ut för föreningens lån. Detta möjliggör en god förändring för föreningen som kan komma att gynna föreningens kassaflöde framåt. Styrelsen kommer att följa upp det här noggrant när det börjar bli aktuellt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Sandviken

Fredrica Högsten
Ordförande

Anders Lennart Lindh
Styrelseledamot

Ellinor Runesvärd
Styrelseledamot

Kent Lars Åke Lifbom
Styrelseledamot

Markus Lindh
Styrelseledamot

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

Adam Levd Eriksson
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 13:57

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 11.05.2026 14:55

DOCUMENT ID:
SyWp-Lykfx

ENVELOPE ID:
BJxabL1kzx-SyWp-Lykfx

DOCUMENT NAME:
Brf Säljan Strand 2, 769639-1734 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
16 pages

SHA-512:
252d7e299984b6a2656fc7303d74f4d0bec3a9922b79de6eb610f13280278cf786df06827174caddccbec56fc2163dd35ac06a7ceff62f7651a0c4ca052f8bf3

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. Anders Lennart Lindh	**Signed**	**12.05.2026 19:45**	**eID**	**Swedish BankID**
maroon-@hotmail.com	Authenticated	11.05.2026 15:01	Low	IP: 45.153.120.18
2. Ellinor Louise Runesvärd	**Signed**	**12.05.2026 20:26**	**eID**	**Swedish BankID**
ellinor.runesvard@hotmail.com	Authenticated	12.05.2026 20:08	Low	IP: 83.216.115.5
3. Kent Lars Åke Lifbom	**Signed**	**13.05.2026 08:52**	**eID**	**Swedish BankID**
larlif61@gmail.com	Authenticated	12.05.2026 08:32	Low	IP: 104.28.31.63
4. GÖRAN MARKUS LINDH	**Signed**	**13.05.2026 11:15**	**eID**	**Swedish BankID**
margorjon@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 11:13	Low	IP: 83.216.123.209
5. Fredrica Laila Susanne Högsten	**Signed**	**13.05.2026 11:41**	**eID**	**Swedish BankID**
fredricahogsten91@outlook.com	Authenticated	13.05.2026 11:38	Low	IP: 193.235.236.41
6. ADAM CARL ERIK ERIKSSON LEVD	**Signed**	**13.05.2026 13:57**	**eID**	**Swedish BankID**
adam.eriksson.levd@azets.com	Authenticated	13.05.2026 13:57	Low	IP: 208.56.29.52

* 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 Säljan Strand 2, org.nr 769639-1734.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 2 för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BKE6-U1YZL-B1WAW8Y1MX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.05.2026 14:02

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 11.05.2026 14:55

DOCUMENT ID:
B1WaW8y1Mx

ENVELOPE ID:
Bke6-U1yzl-B1WaW8y1Mx

DOCUMENT NAME:
1. RB, BRF Säljan strand 2.pdf
2 pages

SHA-512:
b2d6a8ca5d27303194cb97910faa350b66ca9406b9803
4f8d9d7dd44605668594699339e479f1e649f5e433b16a
7696766c57ce0e1aa67adbd137c491ba5c4a0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM CARL ERIK ERIKSSON LEVD	**Signed**	**13.05.2026 14:02**	**eID**	**Swedish BankID**
adam.eriksson.levd@azets.com	Authenticated	13.05.2026 13:59	Low	IP: 208.56.29.52

* 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