Å R S R E D O V I S N I N G

för

Brf Strandängen 1

Org.nr. 769638-8722

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Brf Strandängen 1
Org.nr. 769638-8722

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades den 2020-07-28 hos Bolagsverket. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-04-24. Den ekonomiska planen registrerades 2023-06-19. Upplåtelse skedde i juni 2023.

Bostadsrättsföreningen är med i branchinitiativet Trygg BRF och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten
Föreningen äger fastigheten Österåker Näs 7:13. Fastigheten består av 39 Svanenmärkta bostadsrättslägenheter om 2-5 rum och kök. Alla lägenheter har uteplats, balkong eller stor takterrass.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Styrelsens uppdrag
I styrelsens uppdrag ingår det att fortlöpande besluta och planera för underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och att beakta en god kostnadskontroll i syfte att uppnå en god ekonomisk hushållning. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årsbudget som ska utgöra grund och har till syfte att uppnå satta mål för verksamheten och dessa beräkningar.

Föreningens ekonomi
Styrelsen har under 2025 bedrivit ett omfattande arbete med slutreglering av återstående fordringar gentemot PEAB.
Styrelsen har i sitt arbete tagit stor hänsyn till och vidhåller den så kallade försiktighetsprincipen i nuvarande och i det fortsatt löpande arbetet.

Övriga fastighetsfakta

Förvärvet
Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Österåker Näs 7:13 förvärvades 2020. Fastigheten är belägen på adresserna Myntbacken 3 och 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten byggdes 2023 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2023.

Fastighetens areal: 3911 kvm
Bostadsarea (BOA): 3180 kvm
Bruttoarea: (BTA): 3979 kvm
Antal lägenheter: 39 st
Antal parkeringsplatser (varav en HC): 36 st

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Lägenheter och lokaler
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

2	rok	3 st
3	rok	10 st
4	rok	22 st
5	rok	4 st

Samfällighetsförening
Föreningen ingår i två samfällighetsföreningar. SFF Strandängen 1-3 (Österåker Näs GA:22) med andelstal 33,33% som avser bland annat mobilitetshus, miljöhus, laddinfrastruktur, avfallsbehållare m.m. och SFF Myntbacken (Österåker Näs GA:23) med andelstal 22,22% vilken avser bland annat vägar, avloppsanläggning, parkering, elledningar, markytor och grönområden.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	63 st
Medlemmar vid årets utgång	64 st

Under året har 2 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen (maj-december 2025)

Greger Mellbert	Ordförande
Therese Hellström	Kassör
Eva Claesson	Ledamot
Inger Wegedal	Ledamot
Christian Carlsen	Ledamot
Anders Stierngranat	Suppleant
Marcus Sjögren	Suppleant

Revisor
Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Yvonne Severén	Sammankallande
Marie-Louise Holmqvist	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 13 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ett lån (av 3) har placerats om hos Nordea i februari 2025 med 2 års bindning till 2027. Ny ränta 2.90 %.
Lånen amorteras i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 avseende bokföring, vilket i detta fall innebär att man fördelar byggnaden i ett antal väsentliga komponenter och skriver av dem på bedömd livslängd i stället för att som tidigare skriva av byggnaden på 120 år. Detta medför större avskrivningar än tidigare.

Avgiftshöjning
Avgifterna höjdes den 1 januari 2025 med 2% samt den 1 juli 2025 med 3%.

Skatter och avgifter
För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första 15 åren.

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 645 845	2 857 703	0
Res. efter finansiella poster	-1 450 797	-829 269	0
Soliditet (%)	74,36	74,19	
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 054	874	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	91	0
Skuldsättning (kr/kvm)	12 811	12 915	38 490
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 811	12 915	49 404
Sparande (kr/kvm)	156	40	0
Räntekänslighet (%)	12	15	0
Energikostnad (kr/kvm)	257	187	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3180 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3180 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust
Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Detta medför att föreningen i år uppvisar ett negativt resultat. Föreningen har vidtagit årsavgiftshöjningar för att bibehålla ett bra sparande vilket medför att man kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång				
Belopp vid årets ingång	89 040 000	33 160 000	0	-829 269
Årets förlust				-1 450 797
Belopp vid årets utgång	89 040 000	33 160 000	0	-2 280 066

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-829 269
årets förlust	-1 450 797
	-2 280 066
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	95 400
i ny räkning överföres	-2 375 466
	-2 280 066

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 645 845	2 857 703
Övriga rörelseintäkter		281 174	213 782
		3 927 019	3 071 485
Rörelsens kostnader			
Drift, reparationer och underhåll	3	-1 629 131	-1 127 890
Övriga externa kostnader	4	-155 594	-220 153
Styrelsearvoden		-73 711	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 946 208	-956 791
		-3 804 644	-2 304 834
Rörelseresultat		122 375	766 651
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	32
Räntekostnader		-1 573 352	-1 595 952
		-1 573 172	-1 595 920
Resultat efter finansiella poster		-1 450 797	-829 269
Årets resultat		**-1 450 797**	**-829 269**

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Brf Strandängen 1
Org.nr. 769638-8722

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	160 615 001	162 561 209
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
		160 615 001	162 561 209
Summa anläggningstillgångar		160 615 001	162 561 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 641
Övriga fordringar		1 713	28 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 707	313 086
		127 420	349 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		516 692	683 326
Summa kassa och bank		516 692	683 326
Summa omsättningstillgångar		644 112	1 033 180
SUMMA TILLGÅNGAR		**161 259 113**	**163 594 389**

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Brf Strandängen 1
Org.nr. 769638-8722

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 200 000	122 200 000
		122 200 000	122 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-829 269	0
Årets resultat		-1 450 797	-829 269
		-2 280 066	-829 269
Summa eget kapital		119 919 934	121 370 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	26 636 337	26 966 881
Summa långfristiga skulder		26 636 337	26 966 881
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	14 103 211	14 103 211
Leverantörsskulder		100 635	336 550
Skatteskuld		0	176 248
Övriga skulder		29 833	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 163	640 768
Summa kortfristiga skulder		14 702 842	15 256 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**161 259 113**	**163 594 389**

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Brf Strandängen 1
Org.nr. 769638-8722

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		122 375	766 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 946 208	956 791
Erhållen ränta m.m.		180	32
Erlagd ränta		-1 602 034	-1 595 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		466 729	127 522
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 641	104 186 359
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		213 793	-298 887
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-235 915	-115 313 450
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-289 338	-1 519 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 910	-12 817 921
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-137 778 000
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	137 112 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-665 442
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	122 200 000
Upptagna lån		0	41 318 000
Amortering långfristiga lån		-330 544	-153 401 513
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 544	10 116 487
Förändring av likvida medel		-166 634	-3 366 876
Likvida medel vid årets början		683 326	4 050 202
Likvida medel vid årets slut		**516 692**	**683 326**

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Föregående års siffror har inte räknats om.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp). Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme och grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA, El, Balkong	50
Fasad, Hiss	40
Fönster	60
Tak	30
Ventilation	20
Styr och övervakning	25

Ersättningar till anställda
Föreningen har inte haft några anställda. Endast arvoden har utbetalats.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition med 30 kronor per kvadratmeter boarea.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Avgift bostad	3 055 392	2 648 269
Hyresintäkter bilplatser	272 920	65 100
Bredband	79 092	70 943
El IMD	218 455	60 820
Avgift överlåtelse/pantsättn/andrahandsuthyrn mm	19 925	12 560
Övrigt	61	11
	3 645 845	2 857 703

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

NOTER

Not 3	**Drift, reparationer och underhåll**	**2025**	**2024**
	Reparationer	60 596	21 082
	Vinterunderhåll	29 346	69 466
	Fastighetsel	441 593	439 331
	Vatten	375 387	154 647
	Avfallshantering	68 207	86 527
	Samfällighetsavgift	200 000	0
	Bredband	80 356	60 233
	Förvaltningsarvode	265 328	243 630
	Fastighetsförsäkringar	42 715	3 592
	Övrig drift	65 603	49 382
		1 629 131	1 127 890

Not 4	**Övriga externa kostnader**	**2025**	**2024**
	Revisionsarvoden	13 750	10 000
	Kreditupplysning mm	141 844	210 153
		155 594	220 153

Not 5	**Byggnader och mark**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	163 518 000	25 740 000
	Inköp	0	137 778 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 518 000	163 518 000
	Ingående avskrivningar	-956 791	0
	Årets avskrivningar	-1 946 208	-956 791
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 902 999	-956 791
	Utgående redovisat värde	160 615 001	162 561 209
	Redovisat värde byggnader	134 875 001	136 821 209
	Redovisat värde mark	25 740 000	25 740 000
		160 615 001	162 561 209
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	86 000 000	77 600 000
	varav byggnader:	75 000 000	65 000 000

Not 6	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	0	137 112 558
	Inköp	0	665 442
	Omklassificeringar	0	-137 778 000
	Utgående redovisat värde	0	0

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

NOTER

Not 7	**Skulder till kreditinstitut**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Lån Nordea 4,11% 270217	13 194 214	13 524 758
	Lån Nordea 2,94% 280216	13 772 667	13 772 667
	Lån Nordea 4,23% 260218	13 772 667	13 772 667
		40 739 548	41 070 092

Kortfristig del av skuld:
Ett lån villkorsändras under 2026, 13 772 667 kr (2025, 13 772 667 kr). Amotering lån uppgår till 330 544 kr.

Skuld efter fem år beräknas uppgå till 39 086 828 kr.

Not 8	**Ställda säkerheter**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Fastighetsinteckningar	41 318 000	41 318 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under innevarande år (2026) flyttades ett av lånen hos Nordea i februari 2026 till Stadshypotek med 3 års bindning till 2029 . Räntesats 2.71% (tidigare 4.11%).

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Brf Strandängen 1
Org.nr. 769638-8722

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14
Årsredovisningen är digitalt signerad det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Greger Melbert

Eva Claesson

Therese Hellström

Inger Wegedal

Christian Carlsen

Vår revisionsberättelse har lämnats det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Azets Revision och Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Assently: b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026

1 Årsredovisning 2025 Strandängen 1, 260423.pdf
(440412 byte)
SHA-512: f1a19407b8bfd9c45a6dd61a81f1e31f6683a
cf1281f8680e0acb8e1eccaff2814b0e13bebf93da2818
e20a069e05ba3b659e3a8e64a9faa3be0b6041e536777

Underskrifter

2026-05-01 12:07:30 (CET)

Alf-Yngve Greger Mellbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 10:48:37 (CET)

Christian Patrik Carlsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 15:44:44 (CET)

Eva Marianne Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 22:19:08 (CET)

Inger Wegedal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 18:53:50 (CET)

Therese Hellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 22:20:33 (CET)

Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Brf STrandängen 1 Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
b7a7ec9f2b8a58883c90abba0d41cba96847c316b9265299ffd0240cab24d5a2c24d9ac02fa83965fbd8e55c82c10ed67d420a356be2c9486633f6735103eb91

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.