

Brf Strandlycka i Annedal



# Årsredovisning 2024

Årsredovisning för

# Brf Strandlycka i Annedal

769619-3965

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-14 |
| Noter till resultaträkning | 12-13 |
| Övriga noter               | 14    |
| Underskrifter              | 15    |

Styrelsen för Brf Strandlycka i Annedal (769619-3965) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen förvaltar fastigheten Dorabella 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Annedalsvägen 22 / Annedalsvägen 33 / Pelle Svanslös gata 1-3 / Pelle Svanslös gata 2 / Tappvägen 35-37.

Dorabella 2 byggdes år 2008.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-10-01.

Tomträtten kan tidigast sägas upp 2070-10-01.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2069-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 68    | Lägenheter, bostadsrätt | 5 470           |
| 10    | Antal p-platser         |                 |
| 41    | Antal garage            |                 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-19. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn            | Roll       |
|-----------------|------------|
| Viktor Nilsson  | Ordförande |
| Robin Fältskog  | Kassör     |
| Matthis Schilke | Ledamot    |
| Tony Simonsson  | Ledamot    |

Föreningens firma tecknas av Matthis Schilke, Robin Fältskog, Viktor Nilsson och Tony Simonsson.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Martin Rana, Auktoriserad revisor, Parameter Revision AB

Valberedningen har utgjorts av Renate Pettersen och Malin Engström.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                    |
|-----------|-------------------------------------------|
| 2024-2025 | Ventilationsarbete genomfört och pågående |

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd                           |
|------|----------------------------------|
| 2025 | Under 2025 kommer OVK genomföras |

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 112 st. Under året har 6 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 111 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Trädgård              | Fågel Mark & Trädgård AB              |
| El                    | Fortum Markets AB/Ellevio AB          |
| Bredband/TV           | Telia Sverige AB                      |
| Fjärrvärme            | Norrenergi AB                         |
| Vatten                | Stockholm Vatten AB                   |

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 8% som börjar gälla per 2025-01-01.



### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsen ser över avgiftsnivån i föreningen för att nå en långsiktig balans mellan intäkter och kostnader. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 8% som börjar gälla per 2025-01-01.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |  |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--|
| Nettoomsättning (tkr)            | 5 112  | 5 284  | 4 907  | 4 708  |  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -2 106 | -1 863 | -1 409 | -1 126 |  |
| Soliditet (%)                    | 84%    | 84%    | 84%    | 84%    |  |

### Nyckeltal\*

|                                                          |       |      |  |  |
|----------------------------------------------------------|-------|------|--|--|
| Årsavgift per kvm BR-yta (kr)                            | 780   | 814  |  |  |
| Skuldsättning per totalyta (kr)                          | 5 005 | 5096 |  |  |
| Skuldsättning per brf yta (kr)                           | 5 005 | 5906 |  |  |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                           | 13    | 58   |  |  |
| Räntekänslighet (%)                                      | 6%    | 7%   |  |  |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                      | 236   | 244  |  |  |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 82%   | 70%  |  |  |

\*Definition av nyckeltal finns på sid 10

### Förändringar i eget kapital

|                                                     | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa              |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 169 545 000          |                              | 2 419 560                      | -14 145 835            | -1 862 770        | 155 955 955        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                    |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                              | 644 513                        | -644 513               |                   |                    |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | -1 862 770             | 1 862 770         |                    |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -2 105 537        | -2 105 537         |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>169 545 000</b>   | <b>0</b>                     | <b>3 064 073</b>               | <b>-16 653 118</b>     | <b>-2 105 537</b> | <b>153 850 418</b> |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### **Förslag till resultatdisposition**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat        | -16 653 118        |
| Årets resultat             | -2 105 537         |
| Totalt                     | <b>-18 758 655</b> |
|                            |                    |
| Avsättning till yttre fond | 794 980            |
| Uttag ur yttre fond        | -146 051           |
| Balanseras i ny räkning    | -19 407 584        |
| Summa                      | <b>-18 758 655</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 5 112 248                         | 5 284 092                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 80 739                            | 97 164                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>5 192 987</b>                  | <b>5 381 256</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -4 149 746                        | -3 354 177                        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4          | -212 958                          | -966 038                          |
| Personalkostnader                                                           | 5          | -197 130                          | -196 070                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -2 028 139                        | -2 028 139                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-6 587 973</b>                 | <b>-6 544 424</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>-1 394 986</b>                 | <b>-1 163 168</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 30 444                            | 47 242                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -740 994                          | -746 844                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-710 550</b>                   | <b>-699 602</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-2 105 536</b>                 | <b>-1 862 770</b>                 |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-2 105 536</b>                 | <b>-1 862 770</b>                 |
| <b>Skatter</b>                                                              |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-2 105 536</b>                 | <b>-1 862 770</b>                 |



Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 180 204 881 | 182 233 020 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 180 204 881 | 182 233 020 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 180 204 881 | 182 233 020 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 0           | 6 086       |
| Övriga fordringar                            | 7   | 1 936 295   | 2 533 961   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 523 469     | 575 815     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 2 459 764   | 3 115 862   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 101 816     | 34 949      |
| Summa kassa och bank                         |     | 101 816     | 34 949      |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 2 561 580   | 3 150 811   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 182 766 461 | 185 383 831 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 169 545 000       | 169 545 000       |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 064 073         | 2 419 560         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 172 609 073       | 171 964 560       |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -16 653 118       | -14 145 835       |
| Årets resultat                               |            | -2 105 536        | -1 862 770        |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -18 758 654       | -16 008 605       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 153 850 419       | 155 955 955       |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 13 575 000        | 0                 |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 13 575 000        | 0                 |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 13 800 000        | 27 875 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 520 340           | 770 487           |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 120 914           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 020 702         | 661 475           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 15 341 042        | 29 427 876        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | 182 766 461       | 185 383 831       |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 394 987                        | -1 163 168                        |
| Avskrivningar                                                                       | 2 028 139                         | 2 028 139                         |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -710 549                          | -699 602                          |
|                                                                                     | <u>-77 397</u>                    | <u>165 369</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-77 397</b>                    | <b>165 369</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 6 086                             | -6 086                            |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 110 264                           | 242 538                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -250 147                          | 283 201                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 238 313                           | 255 310                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>27 119</b>                     | <b>940 332</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -500 000                          | -500 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-500 000</b>                   | <b>-500 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-472 881</b>                   | <b>440 332</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 475 730</b>                  | <b>2 035 398</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 002 849</b>                  | <b>2 475 730</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Årsavgifter + vidaredebiterad el, bredband och vattenkostnader per total boyta (bostadsrättsyta).

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna  
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>avskr / år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| Byggnad                      | 100 år            | (100 år)            |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 3 864 228        | 3 860 775        |
| Garage/P-platser                       | 829 222          | 827 421          |
| Va-tillägg                             | 88 760           | 92 812           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 13 993           | 6 561            |
| It/bredband                            | 163 200          | 166 602          |
| Individuell mätning, hushållsel        | 152 845          | 329 921          |
| <b>Summa</b>                           | <b>5 112 248</b> | <b>5 284 092</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 198 343          | 130 184          |
| Garage                                           | 802 752          | 0                |
| Städning                                         | 80 928           | 74 603           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 60 898           | 17 415           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 116 207          | 34 062           |
| Snöröjning                                       | 58 354           | 80 941           |
| Reparationer                                     | 266 231          | 345 898          |
| El                                               | 452 284          | 741 617          |
| Uppvärmning                                      | 615 282          | 586 630          |
| Vatten                                           | 224 373          | 160 549          |
| Sophämtning                                      | 63 315           | 52 614           |
| Försäkringspremie                                | 93 694           | 87 839           |
| Avgäld                                           | 133 404          | 54 581           |
| Tomträttsavgäld                                  | 654 800          | 654 800          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 2 178            | 11 970           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 162 895          | 160 748          |
| Panter och överlåtelser                          | 16 832           | 7 875            |
| Övriga externa tjänster                          | 925              | 1 384            |
|                                                  | <b>4 003 695</b> | <b>3 203 710</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Renovering brf-lokal                             | 5 000            | 0                |
| Värme                                            | 141 051          | 0                |
| Ventilation, byte 2 st kammarfläkt               | 0                | 35 540           |
| El                                               | 0                | 27 995           |
| Övrigt                                           | 0                | 86 932           |
|                                                  | <b>146 051</b>   | <b>150 467</b>   |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 149 746</b> | <b>3 354 177</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                              | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon                              | 4 777          | 9 318          |
| Konsultarvode, arkitekt, bygglov             | 3 844          | 0              |
| Revisionarvode                               | 52 000         | 35 625         |
| Hyra garage                                  | 1 950          | 768 952        |
| Förvaltningskostnader                        | 126 024        | 147 070        |
| Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter o dyl | 17 757         | 0              |
| Övriga externa kostnader                     | 6 606          | 5 073          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>212 958</b> | <b>966 038</b> |

## Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode         | 140 000        | 140 000        |
| Övrigt arvode styrelse | 0              | 10 000         |
| Lön                    | 10 000         | 0              |
| Sociala kostnader      | 47 130         | 46 070         |
|                        | <b>197 130</b> | <b>196 070</b> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnad

|                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 202 811 000        | 202 811 000        |
| -Mark                                   |                    |                    |
|                                         | <b>202 811 000</b> | <b>202 811 000</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -20 577 980        | -18 549 841        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -2 028 139         | -2 028 139         |
|                                         | <b>-22 606 119</b> | <b>-20 577 980</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>180 204 881</b> | <b>182 233 020</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 133 000 000        | 133 000 000        |
| Mark                                    | 62 000 000         | 62 000 000         |
|                                         | <b>195 000 000</b> | <b>195 000 000</b> |

## Not 7 Övriga fordringar

|                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Klienmedelskonto Fastighetsägarna Service | 1 901 033        | 2 440 781        |
| Skattekonto                               | 0                | 92 010           |
| Övriga fordringar                         | 35 262           | 1 170            |
| <b>Summa</b>                              | <b>1 936 295</b> | <b>2 533 961</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare            | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 | Skuldbelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-11-18                     | 3,10%          | 13 300 000                | 13 300 000                |
| Nordea Hypotek        | 2028-09-20                     | 2,77%          | 4 650 000                 | 4 650 000                 |
| Nordea Hypotek        | 2027-01-20                     | 3,65%          | 9 425 000                 | 9 925 000                 |
|                       |                                |                | <b>27 375 000</b>         | <b>27 875 000</b>         |
| Varav Långfristig del |                                |                | 13 575 000                | 0                         |
| Varav Kortfristig del |                                |                | 13 800 000                | 27 875 000                |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 40 000 000        | 40 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>40 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 8% som börjar gälla per 2025-01-01.



## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur.

Viktor Nilsson  
Ordförande

Robin Fältskog  
Ledamot

Tony Simonsson  
Ledamot

Matthis Schilke  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Martin Rana  
Auktoriserad Revisor  
Parameter Revision AB



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och sollditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Sollditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MATTHIS NIKLAS SCHILKE

Styrelseledamot

Serienummer: 8757799db39c01[...]c5d1f9e564c9e

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-05-20 17:58:43 UTC



## TONY SIMONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: cbb19df0ecebb5[...]4cac421471add

IP: 78.69.xxx.xxx

2025-05-20 18:49:08 UTC



## ROBIN FÄLTSKOG

Styrelseledamot

Serienummer: 7ca5d2646396ec[...]720dcf6a0bdd4

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-05-20 18:55:22 UTC



## Nils Olof Viktor Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 90685f587152b4[...]50c35fa5dccf9

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-05-20 21:42:50 UTC



## Martin Jonas Rana

Revisor

Serienummer: 31685f67655f68[...]959cb9fe3cad0

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-21 07:24:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandlycka i Annedal  
Org.nr. 769619-3965

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlycka i Annedal för år 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. Risker

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 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 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 för Brf Strandlycka i Annedal för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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, eller
- 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Martin Jonas Rana**

Revisor

Serienummer: 31685f67655f68[...]959cb9fe3cad0

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-21 07:24:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.