







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle med säte i Gävle org.nr. 769630-4109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 5:24	2018-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
89	garageplatser	2 072
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 899
Totalt 179 objekt		**8 971**

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 34 st 3 rok, 12 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sten Ingemar Fahlstedt	Ordförande
Valter Nordqvist	Ledamot
Lilian Stexgård	Ledamot
Stefan Andersson	Ledamot
Anders Krantz	Ledamot
Mari Blomberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Valter Nordqvist, Lilian Östlund Stexgård och Sten Fahlstedt.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Eva Östling vald av föreningen, samt Caroline Andersen revisor Borevision, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mikael Walldén och Niklas Spångberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 51 medlemmar varav 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-16.

- **Installation av 18 elbilsladdare i garaget (januari)**
- **De 2G/3G baserade larmtelefonerna i våra nio hissar byttes ut till 4G/5G telefoner (januari)**
- **Förnyelse av elavtal med fast pris gjordes med Gävle Energi (mars)**
- **OVK godkänd 27/3. Nästa OVK ska göras i oktober 2027.**
- **Föreningen hade städdag den 27 april då vi iordningsställe innergården inför sommaren**
- **Inköp av robotgräsklippare (april)**
- **Ny puts på Toppsockerhusets östra och norra fasad, som ett resultat av föregående års 5 årsbesiktning av fasaden. Arbetet utfördes som garantiarbete. (maj - oktober)**
- **Konvertering av två lån (60 miljoner). Räntan sjönk från 3,41% till 2,49%. (juli)**
- **Efterbesiktning av 5 årsbesiktningen (september)**
- **Föreningen hade en gemensam städdag av innergården och planteringar inför vintern (4 oktober)**
- **Gävle kommun arbetar med att iordningställa gatumiljön på Toppsockergränd (oktober - pågående)**
- **Anslutning av stuprören på Toppsockergränd till dagvattensystemet (november)**
- **I budget för 2026 slår styrelsen fast att avgiften för lägenheterna inte behöver höjas**
- **Luciakaffe för föreningens medlemmar den 12/12**
- **Hovrättsförhandlingar i tvisten med HSB (4-6 februari 2026). Brf. Strandkanalen och HSB Produktion har förlikats i hovrätten. Resultatet blev att HSB ersätter Brf. Strandkanalen med 4,9 miljoner kronor för att tvisten ska läggas åt sidan.**

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Entrétaken mot innergården har fått ny puts under hösten2024.
Ny fasadputs på östra och norra fasaden på Toppsockerhuset hösten 2025.

Årtal	Åtgärd
2022	Installation av 15 laddstationer för elbilar.
2023	Ingen större underhållsåtgärd är gjord under året.
2024	Entrétaken mot innergården har fått ny puts.
2025	Installation av 18 laddstationer för elbilar. Ny fasadputs på östra och norra fasaden på Toppsockerhuset.

Entrétaken mot innergården har fått ny puts under hösten 2024.
Ny fasadputs på östra och norra fasaden på Toppsockerhuset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Just nu finns inget planerat.

Årtal	Åtgärd
2026	Just nu finns inget planerat.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	123	184	178	170
Skuldsättning, kr/kvm	10 556	9 684	9 710	12 684	12 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 560	12 593	12 626	0	0
Räntekänslighet, %	16	16	18	21	22
Energikostnad, kr/kvm	159	141	128	218	172
Årsavgifter, kr/kvm	810	800	705	595	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	48	86	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 415	713	656	782	785
Nettoomsättning, tkr	6 487	6 393	5 680	5 392	5 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 310	-2 634	-3 762	-2 403	-2 509
Soliditet, %	65	64	65	65	65

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	110 392 000	0	0	110 392 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	65 038 000	0	0	65 038 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 836 750	0	224 438	2 061 188
S:a bundet eget kapital, kr	**177 266 750**	**0**	**224 438**	**177 491 188**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 715 067	-2 633 730	-224 438	-18 573 235
Årets resultat, kr	-2 633 730	2 633 730	2 310 387	2 310 387
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-18 348 797**	**0**	**2 085 949**	**-16 262 848**
S:a eget kapital, kr	**158 917 953**	**0**	**2 310 387**	**161 228 340**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 108 562 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 348 797
Årets resultat, kr	2 310 387
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	108 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-16 262 848**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-16 262 848**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 486 529	6 393 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 132 500	0
Summa Rörelseintäkter		**11 619 029**	**6 393 245**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 997 510	-2 833 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-515 744	-325 836
Personalkostnader	Not 6	-108 967	-108 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 656 002	-3 648 837
Summa Rörelsekostnader		**-7 278 224**	**-6 917 031**
Rörelseresultat		**4 340 806**	**-523 786**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		489	15 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 030 908	-2 125 338
Summa Finansiella poster		**-2 030 419**	**-2 109 944**
Resultat efter finansiella poster		**2 310 387**	**-2 633 730**
Resultat före skatt		**2 310 387**	**-2 633 730**
Årets resultat		**2 310 387**	**-2 633 730**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	237 975 227	241 416 278
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	429 902
Summa Materiella anläggningstillgångar		**237 975 227**	**241 846 180**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	4 040 000	3 940 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**4 040 000**	**3 940 000**
Summa Anläggningstillgångar		**242 015 227**	**245 786 180**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-513	1 294
Aktuell skattefordran		2 645	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 639 037	1 328 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	243 107	232 105
Summa Kortfristiga fordringar		**6 884 275**	**1 562 089**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	630 037	32 237
Summa Kassa och bank		**630 037**	**32 237**
Summa Omsättningstillgångar		**7 514 312**	**1 594 326**
Summa Tillgångar		**249 529 540**	**247 380 506**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 430 000	175 430 000
Fond för yttre underhåll		2 061 188	1 836 750
Summa Bundet eget kapital		**177 491 188**	**177 266 750**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 573 235	-15 715 067
Årets resultat		2 310 387	-2 633 730
Summa Ansamlad förlust		**-16 262 848**	**-18 348 797**
Summa Eget kapital		**161 228 339**	**158 917 953**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 082 009	26 177 760
Summa Långfristiga skulder		**26 082 009**	**26 177 760**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		60 568 260	60 700 589
Leverantörsskulder		299 358	392 986
Skatteskulder	Not 14	109	2 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	13 471	42 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 337 994	1 146 925
Summa Kortfristiga skulder		**62 219 191**	**62 284 793**
Summa Skulder		**88 301 200**	**88 462 553**
Summa Eget kapital och skulder		**249 529 540**	**247 380 506**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 340 806	-523 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 656 002	3 648 837
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 656 002**	**3 648 837**
Erhållen ränta	489	16 511
Erlagd ränta	-2 119 197	-2 090 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 878 099**	**1 051 553**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 207 516	128 590
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	155 016	-162 996
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-5 052 500**	**-34 406**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**825 600**	**1 017 147**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	214 951	-429 902
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-100 000	-690 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**114 951**	**-1 119 902**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-228 080	-228 080
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-228 080**	**-228 080**
Årets kassaflöde	**712 471**	**-330 835**
Likvida medel vid årets början	**1 360 677**	**1 691 512**
Likvida medel vid årets slut	**2 073 148**	**1 360 677**

Dokument-ID 092221155575758207 38 Signerat SIF, SA, VN, LS, AK, EÖ, CA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 052 024	4 949 841
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	533 900	537 771
Hyror garage och parkeringsplatser	855 250	840 050
Hyror förbrukningsbaserad	45 738	33 187
Övriga primära intäkter	42 317	43 596
Summa Bruttoomsättning	**6 529 229**	**6 404 445**
Hyresbortfall	-42 700	-11 200
Summa	**-42 700**	**-11 200**
Summa Nettoomsättning	**6 486 529**	**6 393 245**

I Årsavgift ingår värme och tv/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	0
Exceptionella intäkter	5 132 500	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**5 132 500**	**0**

Brf. Strandkanalen och HSB Produktion har förlikats i hovrätten den 4-6 februari 2026. Resultatet blev att HSB Produktion ersätter Brf. Strandkanalen med 4,9 miljoner kronor för att tvisten ska läggas åt sidan. Samt så har brf Strandkanalen erhållit 232 500 kronor i rättsskydd ifrån Protector försäkring gällande tvisten med HSB Produktion.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-857 577	-821 851
	Snö och halk-bekämpning	-3 286	-6 075
	Reparationer	-133 969	-90 650
	Planerat underhåll	-108 563	0
	Försäkringsskador	-15 950	0
	El	-601 558	-586 339
	Uppvärmning	-493 158	-497 633
	Vatten	-207 791	-181 906
	Sophämtning	-130 963	-141 585
	Fastighetsförsäkring	-79 815	-129 130
	Kabel-TV och bredband	-308 134	-317 044
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 330	-54 000
	Övriga driftkostnader	-7 416	-7 332
	Summa Driftskostnader	**-2 997 510**	**-2 833 544**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-141
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 944
	Administrationskostnader	-40 428	-38 925
	Extern revision	-22 275	-16 350
	Konsultkostnader	-425 259	-178 350
	Medlemsavgifter	0	-35 000
	Föreningsverksamhet	-11 022	-9 612
	Övriga förvaltningskostnader	-16 760	-42 514
	Summa Övriga externa kostnader	**-515 744**	**-325 836**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-77 415	-80 834
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-14 700	-11 460
	Sociala avgifter	-13 912	-13 655
	Summa Personalkostnader	**-108 967**	**-108 814**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-3 656 002	-3 648 837
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 656 002**	**-3 648 837**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	215 248 443	215 248 443
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 000 000	50 000 000
	Årets investeringar	214 951	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**265 463 394**	**265 248 443**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-23 832 165	-20 183 328
	Årets avskrivningar	-3 656 002	-3 648 837
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-27 488 167**	**-23 832 165**
	Utgående redovisat värde	**237 975 227**	**241 416 278**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	171 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 933 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**214 933 000**	**197 400 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	89 540 000	89 540 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**89 540 000**	**89 540 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	4 040 000	3 940 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**4 040 000**	**3 940 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 443 111	1 328 440
	Övriga fordringar	5 195 926	250
	Summa Övriga fordringar	**6 639 037**	**1 328 690**

Utav beloppet på övriga fodringar avser 4 900 000 kronor fodran på HSB Produktion i Södra Norrland HB.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 107	232 105
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**243 107**	**232 105**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	625 180	27 380
	Bankkonto 3	4 857	4 857
	Summa Kassa och bank	**630 037**	**32 237**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,49%	2026-07-30	34 390 500	228 080
Stadshypotek	2,57%	2027-07-30	26 082 009	0
Stadshypotek	0,72%	2026-04-30	26 177 760	0
			86 650 269	**228 080**

Långfristig del	26 082 009
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	60 568 260
Kortfristig del	60 568 260
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	228 080
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	912 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,98%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 092221155557575820738 Signerat SIF, SA, VN, LS, AK, EÖ, CA

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	109	2 025
	Summa Skatteskulder	**109**	**2 025**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	0	38 263
	Övriga kortfristiga skulder	13 471	4 005
	Summa Övriga skulder	**13 471**	**42 268**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	513 888	545 214
	Upplupna räntekostnader	292 659	380 948
	Övriga upplupna kostnader	531 447	220 763
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 337 994**	**1 146 925**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Brf. Strandkanalen och HSB Produktion har förlikats i hovrätten den 4-6 februari 2026. Resultatet blev att HSB Produktion ersätter Brf. Strandkanalen med 4,9 miljoner kronor för att tvisten ska läggas åt sidan.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle, org.nr. 769630-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eva Östling
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sten Ingemar Fahlstedt
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:03:10

Stefan Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:34:51

Valter Nordqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:02:26

Lilian Stexgård
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:42:38

Anders Krantz
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:35:17

Eva Östling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:46:31

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:58:35

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Östling
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:43:17

Caroline Andersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:56:49

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.