

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping

769637-4839

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping, 769637-4839, med säte i Norrköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Sandbyhofs Gård i Norrköping registrerades hos Bolagsverket 2019-04-26.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-04-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Anstalten 1 i Norrköpings kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen består av 111 bostadsrättslägenheter fördelat på 6 huskroppar som är sammanbyggda till två längor.

Den totala lägenhetsarean är ca 7310 kvm och den totala fastighetsarean är ca 3308 kvm. Den totala lokalarean är ca 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter,
Anna Winther-Hansen, ordförande
Jonas Fransson, ledamot
Sten Ove Angmo, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga föreningens lägenheter är upplåtna och det finns 154 medlemmar vid årsskiftet.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan men enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ske enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastighetslån är 241231 upptagna hos SoliFast Finansiering. De uppgick vid årsskiftet till 104 849 000 kr. En tredjedel är placerad med rörlig ränta, en tredjedel är placerad med fast ränta i 3 år (slutdatum 2026-12-27) och en tredjedel är placerad med fast ränta i 5 år (slutdatum 2028-12-27). Amortering sker enligt ekonomisk plan och uppgår till 1 059 000 kr per år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av Delagott.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	8 763 828	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 210 839	25 000	-
Balansomslutning	335 650 995	426 718 249	267 589 034
Soliditet %	67	44	4
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	1 109	-	-
Skuldsättning kr per kvm	11 913	-	-
Sparande kr per kvm	237	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	13	-	-
Energikostnad kr per kvm *	146	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	14 343	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	92	-	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Upplysning vid förlust:

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	187 534 000	-	25 000
Inbetalda insatser	38 500 000		
Årets resultat			-1 210 839
Vid årets slut	226 034 000	-	-1 185 839

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -1 210 839kr, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	25 000
Årets resultat	-1 210 839
Totalt	-1 185 839
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	330 000
Balanseras i ny räkning	-1 515 839
Summa	-1 185 839

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	3	8 763 828	-
Övriga rörelseintäkter		43 366	25 000
		8 807 194	25 000
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 352 206	-
Övriga kostnader		-181 999	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 344 000	-
Rörelseresultat		2 928 989	25 000
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 572	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 144 400	-
Resultat efter finansiella poster		-1 210 839	25 000
Resultat före skatt		-1 210 839	25 000
Årets resultat		-1 210 839	25 000

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	328 598 000	331 942 000
		328 598 000	331 942 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	25 000	75 000
		25 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		328 623 000	332 017 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 427 773	23 064 000
Fordran lyft fastighet		-	43 000 000
Övriga fordringar		188 081	4 234 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		271 015	189 977
		1 886 869	70 488 583
Kassa och bank		5 141 126	24 212 666
Summa omsättningstillgångar		7 027 995	94 701 249
SUMMA TILLGÅNGAR		335 650 995	426 718 249

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		226 034 000	187 534 000
		<u>226 034 000</u>	<u>187 534 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 000	-
Årets resultat		-1 210 839	25 000
		<u>-1 185 839</u>	<u>25 000</u>
Summa eget kapital		<u>224 848 161</u>	<u>187 559 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	103 790 000	104 849 000
		<u>103 790 000</u>	<u>104 849 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 059 000	1 059 000
Förskott från medlemmar		583 396	460 306
Leverantörsskulder		1 029 797	319 409
Övriga skulder		3 945 162	132 471 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 479	-
		<u>7 012 834</u>	<u>134 310 249</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>335 650 995</u>	<u>426 718 249</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-1 210 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 300 634
		<u>2 089 795</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 089 795
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		68 601 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-127 297 415</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-56 605 906
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>50 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000
Finansieringsverksamheten		
Betalda insatser		38 500 000
Amortering av fastighetslån		<u>-1 059 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 441 000
Årets kassaflöde		-19 114 906
Likvida medel vid årets början		24 212 666
Likvida medel vid årets slut		5 141 126

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme	120
-Yttertak	60
-Fasader	70
-Installationer	30

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan och påbörjas 2024.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arsavgifter	7 362 934	-
Hyra lokal	56 004	-
Garagehyra	565 500	-
Vatten och avlopp, IMD	260 885	-
EI, IMD	214 412	-
Bredband	269 447	-
Vidarefakturerade kostnader	34 655	-
Öresavrundning	-9	-
Summa	8 763 828	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI inkl. IMD	490 435	-
Värme	565 564	-
Vatten och avlopp inkl IMD	233 272	-
Renhållning	160 726	-
Städning och underhåll garage	6 659	-
Bredband	269 924	-
Hisskostnader	60 602	-
Fastighetsförsäkring	86 499	-
Teknisk förvaltning	232 884	-
Snöhantering	48 173	-
Övriga fastighetskostnader	197 468	-
Summa	2 352 206	-

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	331 942 000	224 165 000
-Nyanskaffningar	-	107 777 000
Vid årets slut	331 942 000	331 942 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-3 344 000	-
Vid årets slut	-3 344 000	-
Redovisat värde vid årets slut	328 598 000	331 942 000
Varav mark		
Mark	79 165 000	79 165 000

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 000	50 000
-Förvärv	-	25 000
-Avyttring	-50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	25 000	75 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Garagebolaget Sandbyhof AB, 559395-8308, Växjö	250	100	25 000
			25 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 059 000	1 059 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	103 790 000	4 236 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	100 613 000
	104 849 000	105 908 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	105 908 000	105 908 000
Summa ställda säkerheter	105 908 000	105 908 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar att ha en överlämningsstämma under första halvåret 2025.

Underskrifter

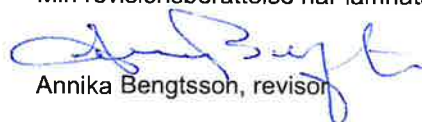
Norrköping den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Jonas Fransson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2025


Annika Bengtsson, revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541224078

Dokument

Brf Sandbyhofs Gård ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-03-11 10:50:31 CET (+0100) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-03-12 16:24:03 CET (+0100)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Jonas Fransson (JF)
Identifierad med svenskt BankID som "John Peter Jonas Fransson"
jonas.fransson@oboskarnhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Peter Jonas Fransson"
Signerade 2025-03-11 10:55:10 CET (+0100)

Anna Winther-Hansen (AW)
Identifierad med svenskt BankID som "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
awh@filab.se
+46708405355



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2025-03-11 12:15:21 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541224078

Sten-Ove Angmo (SA)

Identifierad med svenskt BankID som "STEN OVE
ANGMO"

sten-ove@farbo-fast.se

+46702801054



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEN OVE ANGMO"

Signerade 2025-03-12 16:24:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping org nr 769637-4839.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 17/3-25



Annika Bengtsson
Revisor