

Årsredovisning
för
Brf Sigtunahus nr 1
714800-1386

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Sigtunahus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Joachim Agrell	Stämman	2025
Anna-Karin Sandell	Stämman	2025
Ulf Eriksson	Stämman	2025
Elisabeth Bonnevier	Stämman	2025
Marie Tegnefjord	Stämman	2025

Styrelsesuppleanter

Marianne Modén	stämman	2025
Magnus Sandström	stämman	2025

Ordinarie revisorer

KPMG, huvudansvarig Mattias Eklöf	stämman	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
-----------------------------------	---------	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening eller av styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Koppardosan 3 i Sigtuna kommun, med därpå uppförda 2 st byggnader med 8 lägenheter upplåtna med bostadsrätt på totalt 586 kvadratmeter och 7 lokaler på totalt 446 kvadratmeter som bostadsrätt. Denna fördelning mellan bostäder och lokaler innebär att föreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Stora Gatan 29 A och B i Sigtuna.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
8	Lägenheter	586 kvm
7	Lokaler	446 kvm
14	P-platser	

Total tomtarea:	1230 kvm
Total bostadsarea:	586 kvm
Total lokalarea:	446 kvm

Årets taxeringsvärde: 13 051 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Söderberg&Partners. Hemförsäkring respektive företagsförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg bekostas av lokalinnehavarna. För lägenhetsinnehavarna ingår i och bekostas bostadsrättstillägget av Brf:s fastighetsförsäkring

Förvaltning/organisationsanslutning
Ekonomisk förvaltning: Damando AB
Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna fd SBC.

Underhåll/Miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr.

Föreningen har under året gjort totalrenovering av fastighetens balkonger, utförd av byggfirman Total Fasad.

Underhållsplan och kommande underhåll.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 700 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 70 tkr.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningens matavfall sorteras. Fakturorna attesteras elektroniskt vilket sparar brevgång och porto. Föreningen ska under 2025 övergå till källsortering av hushållsavfallet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling
Antal medlemmar: 15

Överlåtelse och andra föreningsfrågor

Under 2024 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år har en överlåtelse av en lokal upplåten med bostadsrätt skett. Föreningens samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Damando AB	Ekonomisk förvaltning
ProStäd	Lokalvård
Sandströms Elfirma	VVS
Suez	Avfallshantering, wellpapp och kartonger
Erlinghundra AB	Snöröjning och sandning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

För helrenoveringen av föreningens samtliga balkonger som skedde 2024 anlätades en byggfirma, och för projektledning en konsultfirma. Kostnaden för balkongrenoveringen var 1,25 miljoner kr och för projektledningen 159 tkr. För att finansiera renoveringen tog föreningen ett lån hos Nordea på 1,0 milj kr. Kostnaden redovisas som avskrivningar.

En hyreshöjning med 5% gjordes med start from 2024-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	664	640	610	557
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 286	2 385	2 453	2 520
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 787	4 200	4 319	4 438
Sparande per kvm (kr/kvm)	20	213	12	163
Räntekänslighet (%)	5	3	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	158	197	129
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 470	1 388 344	-921 901	124 614	609 527
Avsättning till underhållsfond		70 000	54 614	-124 614	0
Årets resultat				-103 310	-103 310
Belopp vid årets utgång	18 470	1 458 344	-867 287	-103 310	506 217

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-867 287
årets förlust	-103 310
	-970 597
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	70 000
i ny räkning överföres	-1 040 597
	-970 597

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	740 784	706 223
Övriga rörelseintäkter		0	79 679
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		740 784	785 902
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-558 585	-489 972
Personalkostnader	8	-9 462	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 341	-94 861
Summa rörelsekostnader		-691 388	-597 975
Rörelseresultat		49 396	187 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		481	536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 393	-63 849
Summa finansiella poster		-121 912	-63 313
Resultat efter finansiella poster		-72 516	124 614
Resultat före skatt		-72 516	124 614
Skatter			
Skatt på årets resultat		-30 794	0
Årets resultat		-103 310	124 614

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	3 580 182	2 275 395
Inventarier, verktyg och installationer	10	57 843	61 974
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	111 229
Summa materiella anläggningstillgångar		3 638 025	2 448 598

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		3 670 025	2 480 598

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		140 509	145 480
Övriga fordringar		61 774	24 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 402	67 066
Summa kortfristiga fordringar		273 685	236 851

Kassa och bank

Kassa och bank		567 288	802 272
Summa kassa och bank		567 288	802 272
Summa omsättningstillgångar		840 973	1 039 123

SUMMA TILLGÅNGAR

4 510 998

3 519 721

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 470	18 470
Fond för yttre underhåll		1 458 344	1 388 344
Summa bundet eget kapital		1 476 814	1 406 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-867 287	-921 901
Årets resultat		-103 310	124 614
Summa fritt eget kapital		-970 597	-797 287
Summa eget kapital		506 217	609 527
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 108 475	1 143 375
Summa långfristiga skulder		1 108 475	1 143 375
Kortfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 282 950	1 317 850
Leverantörsskulder		104 137	65 696
Skatteskulder		30 794	0
Övriga skulder		87 027	8 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 398	374 735
Summa kortfristiga skulder		2 896 306	1 766 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 510 998	3 519 721

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-72 516	124 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 341	94 861
Betald skatt	379	3 284

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

51 204 222 759

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 971	-17 813
Förändring av kortfristiga fordringar	-42 184	22 762
Förändring av leverantörsskulder	38 441	-38 863
Förändring av kortfristiga skulder	95 152	13 344

Kassaflöde från den löpande verksamheten

147 584 202 189

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 312 768	-111 229
--	------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 312 768 -111 229

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	930 200	-69 800
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

930 200 -69 800

Årets kassaflöde

-234 984 21 160

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	802 272	781 112
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

567 288 802 272

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Bostäder	389 208	375 286
Lokaler	316 176	295 520
P-platser	35 400	35 417
	740 784	706 223

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel tillsyn	11 084	11 745
Städning	26 586	25 284
Snö/halkbekämpning	17 155	25 229
Försäkring	36 220	34 828
Bredband	2 990	2 978
	94 035	100 064

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	93 076	42 807
	93 076	42 807

Not 5 Taxebundna kostnader

	2024	2023
El	146 420	115 071
Vatten och avlopp	29 450	23 496
Sophämtning	40 502	40 068
Förändring oljelager	11 890	24 154
	228 262	202 789

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

	2024	2023
Bostäder	13 040	12 712
Lokaler	27 470	27 470
	40 510	40 182

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	23 542	19 339
Ekonomisk förvaltning	65 087	74 036
Medlemsavgifter	4 630	4 630
Övriga kostnader	9 443	6 125
	102 702	104 130

Not 8 Personal

	2024	2023
	9 462	13 142

Kostnader för personal avser arvode till styrelsen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 121 936	6 121 936
Inköp	1 423 997	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 545 933	6 121 936
Ingående avskrivningar	-3 846 541	-3 755 811
Årets avskrivningar	-119 210	-90 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 965 751	-3 846 541
Utgående redovisat värde	3 580 182	2 275 395
Taxeringsvärden byggnader	7 556 000	7 556 000
Taxeringsvärden mark	5 495 000	5 495 000
	13 051 000	13 051 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 626	82 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 626	82 626
Ingående avskrivningar	-20 652	-16 521
Årets avskrivningar	-4 131	-4 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 783	-20 652
Utgående redovisat värde	57 843	61 974

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 229	
Inköp		111 229
Omklassificeringar	-111 229	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	111 229
 Utgående redovisat värde	 0	 111 229

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 391 425 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Två av lånen med belopp 1 000 000 och 1 248 050 kr har omförhandlingsdag inom ett år efter balansdag varför dessa betraktas som kortfristig del.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 108 475	1 213 175
	1 108 475	1 213 175
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 282 950	1 317 850
	2 282 950	1 317 850

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 453 000	3 053 000
	3 453 000	3 053 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joachim Agrell
Ordförande

Ulf Eriksson

Anna-Karin Sandell

Elisabet Bonnevier

Marie Tegnefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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."

JOACHIM AGRELL

Undertecknare

Serienummer: de56c853f80f77[...]3000998ddca3f

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-12 13:33:14 UTC



ANNA KARIN SANDELL

Undertecknare

Serienummer: 9ec80de596416d[...]13b53aa0e1035

IP: 81.228.xxx.xxx

2025-05-12 15:06:21 UTC



Linda Marie Tegnefjord

Undertecknare

Serienummer: 6502345ceb31d7[...]d2fa43f03aa76

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-05-12 17:43:02 UTC



ELISABET BIRGITTA BONNEVIER

Undertecknare

Serienummer: a4f4b52d5505ac[...]bfa930782df41

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-12 20:21:58 UTC



ULF GÖRAN ERIKSSON

Undertecknare

Serienummer: bd282fbaec3d3c[...]fef9583356ad2

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-13 02:59:52 UTC



Lars Mattias Eklöf

Undertecknare

Serienummer: a1fed232f40ea1[...]2c40310b904ee

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-13 07:59:31 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.