

Brf Sannavägen
Org nr 787500-1286

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-03-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-02-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Solbacka 3:12, Hudiksvalls kommun.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeår är 1959.

Föreningen har 76 bostadsrätter, 2 rum för möten och uthyrning samt 1 hyreslokal om totalt 4209 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Andersson	ordförande
Ludwig Fredlund	Styrelseledamot
Peter Hammarstrand	Styrelseledamot
Claes Sandström	Styrelseledamot
Viktor Sundqvist	Styrelseledamot

Lena Westlund Styrelsesuppleant

Valberedning

Lars Karlsson

Fimateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Lotta Bylin

Revisorssuppleant

Bibbi Eriksson-Barett

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltare

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikonsult Lars Eriksson AB.

Teknisk status

Utförda historiska underhåll

- 1993 Nya vattenledningar, tak och fönster
- 1998 Nya lägenhetsdörrar
- 2000 Carport byggnad uppförd
- 2004 Carport tillbyggnad
- 2005 Avloppen rörinfordrad (2015) avlopp högtrycksspolade och godkända)
- 2007 PVC inventering gjord utan anmärkning
- 2008 Radonmätning (godkänd)
- 2011 Byte av vindskivor samt målning sockel
- 2012 Nya snörasskydd samt 3 nya p-stolpar
- 2013 Nya balkonger på östra sida hus 5 och hus 7 samt tvättstugan hus C renoverad
- 2016 Nya motovärmare samtliga, gästrumstoa och tvättstuga hus D renoverad
- 2017 Sophus med avfallshantering uppförd, målning av takkupor samt Gym klart
- 2017 Staket mot Kungsgatan
- 2018 Sandficka
- 2019 Sandficka färdigställd
- 2020 Byte av kall- och varmvattenledningar i hus 5 och 7 samt balkongrenoveringar slutförts samt dräningar, asfaltering uppfarter, markarbeten utemiljö samt planteringar
- 2021 Ombyggnad balkonger och tak på hus 5
- 2022 Installation av 2 laddstolpar för uppladdning av elbilar
- 2023 Asfaltering samt markarbeten för utökad rabatt vid uppfart
- 2024 Läckage i tak på hus C och D, Bytt avloppsledning på andra våningen lgh 5 A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets förlust kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	2 975	2 679	2 665	2 577	2 567
Resultat efter finansiella poster	tkr	-220	-44	295	264	-209
Soliditet	%	29	32	32	29	28
Yttre fond (tkr)		1 650	1 650	1 500	1 600	1 600
Taxeringsvärde (tkr)		22 428	22 428	22 428	17 378	17 378
Årsavgift per kvm		615	611			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt		1 244	1 276			
Skuldsättning per kvm		1 019	1 065			
Elkostnad per kvm		23	24			
Värmekostnad per kvm		217	174			
Vattenkostnad per kvm		54	40			
Energikostnad per kvm		294	238			
Genomsnittlig skuldränta (%)		4,10	3,49			
Räntekänslighet		2,00	2,10			

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Energikostnad definieras som (kostnad för el+vatten+värme) / total yta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	793 809
Årets resultat	-219 685
Totalt	<u>574 124</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>724 124</u>
Totalt	<u>724 124</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	197 540	254 595	1 650 000	987 371	-43 561
Resultatdisposition enligt årsstämman	-	-	150 000	-	-
Balanseras i ny räkning				-43 561	43 561
Årets resultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-219 685</u>
Belopp vid årets utgång	<u>197 540</u>	<u>254 595</u>	<u>1 800 000</u>	<u>943 810</u>	<u>-219 685</u>

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 975 447	2 679 317
Övriga intäkter	3	-	25 849
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 975 447	2 705 166
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 383 746	-1 959 417
Övriga externa kostnader		-113 769	-99 135
Personalkostnader	6	-68 317	-74 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-441 648	-445 305
Summa rörelsekostnader		-3 007 480	-2 578 055
Rörelseresultat		-32 033	127 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter		26 432	12 146
Räntekostnader		-214 084	-182 818
Summa finansiella poster		-187 652	-170 672
Resultat efter finansiella poster		-219 685	-43 561
Resultat före skatt		-219 685	-43 561
Årets resultat		<u>-219 685</u>	<u>-43 561</u>
Tilläggsupplysning			
Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående resultat:			
Årets resultat		-219 685	-43 561
Avsättning/ianspråktagande till fond för yttre underhåll		150 000	150 000
Resultat efter avsättningar/ianspråktagande		-69 685	106 439

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 885 911	7 307 602
Inventarier, verktyg och installationer	8	30 936	50 892
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 916 847	7 358 494
Summa anläggningstillgångar		6 916 847	7 358 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 528 056	732 117
Övriga fordringar		6 227	10 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 110	86 326
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 665 393	828 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 303 077	1 412 435
<i>Summa kassa och bank</i>		1 303 077	1 412 435
Summa omsättningstillgångar		2 968 470	2 241 104
Summa tillgångar		9 885 317	9 599 598

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgift MV		2 850	2 850
Inbetalda avgifter		194 690	194 690
Reservfond		254 595	254 595
Fond för yttre underhåll		1 800 000	1 650 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 252 135	2 102 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		793 810	987 370
Årets resultat		-219 685	-43 561
<i>Summa fritt eget kapital</i>		574 125	943 809
Summa eget kapital		2 826 260	3 045 944
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 040 000	5 236 000
Summa långfristiga skulder		5 040 000	5 236 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		196 000	196 000
Leverantörsskulder		136 229	181 536
Skatteskulder		9 702	25 553
Övriga skulder		4 669	4 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 672 457	910 462
Summa kortfristiga skulder		2 019 057	1 317 654
Summa eget kapital och skulder		9 885 317	9 599 598

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sannavägen har upprättats enlighet med Årsredovningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsregler har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på blaansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyrer från bostäder, lokaler, garage	2 956 920	2 659 820
Hyrer uthyrningsrum och el laddstolpar	18 527	19 497
	2 975 447	2 705 166

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Försäljning ledningsrätt	-	<u>25 849</u>
	0	25 849

Not 6 Personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode vicevärd	38 112	39 647
Bilersättning	1 500	6 000
Styrelsearvode	17 100	16 500
Arvode revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	9 605	9 851
Fora	-	200
	<u>68 317</u>	<u>74 198</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Vatten och avlopp	226 666	170 433
Fjärrvärme	915 075	731 393
El	97 751	101 651
Sophämtning	145 630	175 072
Städning	51 919	56 113
Snöröjning, sandning	158 652	214 882
Trädgårdsskötsel	23 437	30 899
Fastighetsskötsel	73 547	51 634
Kostnader Digital TV	240 644	80 924
Underhåll fastighet	293 276	193 624
Försäkringar	79 513	75 681
Fastighetsskatt	70 196	70 196
Bevakningstjänst	7 440	6 915
	<u>2 383 746</u>	<u>1 959 417</u>

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
El laddstolpar	1 977	-
Förbrukningsmaterial	6 466	3 521
Administrations- och bankkostnader	31 876	30 364
Ekonomisk förvaltning	73 450	65 250
	<u>113 769</u>	<u>99 135</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	15 145 174	15 145 174
Utgående anskaffningsvärden	15 145 174	15 145 174
Ingående avskrivningar	-7 837 571	-7 412 217
- Årets avskrivningar	-421 692	-425 353
Utgående avskrivningar	-8 259 263	-7 837 570
Redovisat värde	<u>6 885 911</u>	<u>7 307 604</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	197 163	197 163
Utgående anskaffningsvärden	197 163	197 163
Ingående avskrivningar	-146 271	-126 321
- Årets avskrivningar	-19 956	-19 950
Utgående avskrivningar	-166 227	-146 271
Redovisat värde	<u>30 936</u>	<u>50 892</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Länsförsäkringar Bank	1 786 000	1 786 000
Länsförsäkringar Hypotek	3 450 000	3 450 000
Summa	5 236 000	5 236 000

Varav kortfristig del 196 000 196 000

Lån till Länsförsäkringar Bank på 893 000 har rörlig räntesats på 4,19% och villkors ändras 2025-04-30.

Lån till Länsförsäkringar Bank på 893 000 har en rörlig räntesats på 4,84 % och villkors ändras 2025-03-30.

Lån 1 till Länsförsäkringar Hypotek på 1 725 000 har en rörlig räntesats på 4,10% och villkors ändras 2025-06-30.

Lån 2 till Länsförsäkringar Hypotek på 1 725 000 har en fast räntesats på 4,40% och villkors ändras 2027-06-30.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 452 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsinteckning	7 334 000	7 334 000
	<u>7 334 000</u>	<u>7 334 000</u>

Hudiksvall 2025-05-31

Kenneth Andersson
Ordförande

Ludwig Fredlund
Ledamot

Peter Hammarstrand
Ledamot

Claes Sandström
Ledamot

Viktor Sundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-31.

Lotta Bylin
Revisor