

Brf Sandjägaren 3
Org nr 716421-4418

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-02 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämma
Rickard Åström	Ordförande	2025
Erin Gilson	Ledamot	2025
Ida Klerstad	Ledamot	2025
Daniel Olsson	Ledamot	2026
Ludvig Divander	Ledamot	2026
Axel Österlund	Suppleant	2025
Max Goldstein	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter föreningsstämma.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-05. Föreningens styrelse har sitt säte i Johanneshov, Stockholms kommun, Stockholm län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsstämman beslutade om 0 kr i styrelsearvode.

Föreningen innehar fastigheten Sandjägaren 3, Stockholms Kommun med tomträtt. Fastigheten rymmer 13 st lägenheter. Uppförd 1939, ombyggd 1994. Värdeår 1939.
Tomträttsavgäld regleras enligt tomträttsavtal nedan:

2019-10-01 - 2020-09-30 = 53 400 kr
2020-10-01 - 2021-09-30 = 59 400 kr
2021-10-01 - 2022-09-30 = 65 400 kr
2022-10-01 - 2028-09-30 = 71 500 kr

12 av föreningens lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, en lägenhet med hyresätt. Total boyta 501 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen finns. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2035. Det totala kvarvarande underhållsbehovet enligt underhållsplanen (2024-2035) är 1 431,2 tkr. Avsättning till fonden för yttre underhåll är i budget beslutad till 60 tkr.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har under året haft avtal med Melins Städ i Stockholm AB gällande föreningens lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har en radonmätning genomförts och resultatet visade inga avvikelser. Under året byttes också ställdonet för varmvatten ut eftersom det gamla la av.

Styrelsen tog beslut att höja årsavgiften för 2025 med 18,7 %. Föreningen har fortsatt stora ränte- och värmekostnader som måste mötas. Det finns också behov av ett mer hållbart sparande, samt investeringar i fastigheten för att få ner kostnader som t.ex. värme, något styrelsen har ambition att påbörja arbeta med 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	590 134	564 073	483 150	480 048
Resultat efter finansiella poster	kr	-504	-46 588	-162 249	-65 857
Soliditet	%	11	11	21	24
Likviditet	%	317	318	666	675
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 092	1 124	952	934
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 092	1 124		
Skuldsättning per kvm	kr	5 452	5 454	5 455	5 456
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 452	5 454	5 455	5 456
Energikostnad per kvm	kr	373	331	312	293
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,0	4,9	5,7	5,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,0	4,9		
Sparande per kvm	kr	149	138	175	153
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,67	99,43		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Tomträttsavgälden påverkar föreningens kostnader. Se detaljer i förvaltningsberättelsen.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	963 284	1 204 605	89 494	-1 848 916	-46 588
Reservering till yttre fond			60 000	-60 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-42 500	42 500	
Balansering av föregående års resultat				-46 588	46 588
Årets resultat					<u>-504</u>
Belopp vid årets utgång	963 284	1 204 605	106 994	-1 913 004	-504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 913 004
Årets resultat	-504
	<u>-1 913 508</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	60 000
I ny räkning balanseras	-1 973 508
	<u>-1 913 508</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-504
Dispositioner	-60 000

Årets resultat efter dispositioner	-60 504
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	166 994
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

590 134

564 073

Övriga rörelseintäkter

0

2 188

Summa rörelseintäkter

590 134

566 261

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-373 733

-341 703

Periodiskt underhåll

5

0

-42 500

Övriga externa kostnader

6

-67 099

-75 210

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-75 295

-75 295

Summa rörelsekostnader

-516 127

-534 708

Rörelseresultat

74 007

31 553

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

7 135

5 118

Räntekostnader och liknande resultatposter

-81 646

-83 259

Summa finansiella poster

-74 511

-78 141

Resultat efter finansiella poster

-504

-46 588

Årets resultat

-504

-46 588

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-504

-46 588

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

42 500

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-60 000

-60 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-60 504

-64 088

Brf Sandjägaren 3			6(14)
716421-4418			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 710 143	2 785 438
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 710 143	2 785 438
Summa anläggningstillgångar		2 710 143	2 785 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	9	9 524	13 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 425	33 230
MBF Klientmedel i Handelsbanken		514 529	402 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		558 478	449 246
Summa omsättningstillgångar		558 478	449 246
Summa tillgångar		3 268 621	3 234 684

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

963 284

963 284

Upplåtelseavgifter

1 204 605

1 204 605

Fond för yttre underhåll

106 994

89 494

Summa bundet eget kapital

2 274 883

2 257 383

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 913 003

-1 848 916

Årets resultat

-504

-46 588

Summa fritt eget kapital

-1 913 507

-1 895 504

Summa eget kapital

361 376

361 879

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

1 631 048

2 731 684

Summa långfristiga skulder

1 631 048

2 731 684

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

1 100 636

636

Leverantörsskulder

46 164

30 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

129 397

110 395

Summa kortfristiga skulder

1 276 197

141 121

Summa eget kapital och skulder

3 268 621

3 234 684

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	74 007	31 553
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</u>		
Avskrivningar	75 295	75 295
Erhållen ränta/utdelning	7 135	5 119
Erlagd ränta	-81 646	-83 259

74 791 **28 708**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 798	-3 867
Ökning/minskning leverantörsskulder	16 074	7 719
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	19 002	26 066

Kassaflöde från den löpande verksamheten **112 665** **58 626**

Investeringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Återbetalda upplåtelseavgifter	0	-249 600
Återbetalda insatser	0	-78 104
Amortering av skuld	-636	-636

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-636** **-328 340**

Årets kassaflöde	112 029	-269 714
Likvida medel vid årets början	402 500	672 214
Justering öresdifferens	0	0

Likvida medel vid årets slut **514 529** **402 500**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar att renovera delar av husets fönster. Detta är något som behöver göras, för att få ner energikostnaderna och säkerställa kvaliteten på husets fönster.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	546 852	563 016
Hyror bostäder	43 200	0
Övriga intäkter	3 682	1 057
Brutto	593 734	564 073
Hyresförluster vakanser bostäder	-3 600	0
Summa nettoomsättning	590 134	564 073

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	24 149	24 446
Reparationer, löpande underhåll	27 232	12 375
Elavgifter	15 315	14 966
Uppvärmning	131 307	118 395
Vatten och avlopp	40 466	32 376
Renhållning	15 642	12 427
Försäkringar	15 932	14 391
Tomträttsavgäld	71 500	71 500
Kabel-TV/Internet	4 385	4 170
Övriga fastighetskostnader	6 615	16 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 190	20 657
Summa driftskostnader	373 733	341 703

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Energiutredning	0	42 500
Summa periodiskt underhåll	0	42 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	1 295	89
Revision	20 800	20 000
Föreningsmöten	569	376
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 770	37 230
Övriga förvaltningskostnader	5 665	2 265
Konsultarvoden	0	15 250
Summa övriga externa kostnader	67 099	75 210

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	6 898	4 847
Övriga ränteintäkter	237	272
Summa finansiella intäkter	<u>7 135</u>	<u>5 119</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 056 054	4 056 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 056 054	4 056 054
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 270 616	-1 195 321
Årets avskrivningar	-75 295	-75 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 345 911	-1 270 616
Utgående planenligt värde	<u>2 710 143</u>	<u>2 785 438</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 710 143</u>	<u>2 785 438</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
	15 000 000	15 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	860	659
Skattefordringar	8 664	9 197
Övriga fordringar	0	3 600
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 524</u>	<u>13 456</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,50	2027-09-30	54 874
Stadshypotek	1,20	2025-03-30	1 100 000
Stadshypotek	4,19	2027-01-30	1 576 810
Summa skulder till kreditinstitut			2 731 684
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-636
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 100 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 631 048
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 728 504

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	2 781 000	2 781 000
Summa ställda säkerheter	2 781 000	2 781 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Rickard Åstrand
Ordförande

Erin Gilson
Ledamot

Ida Klerstad
Ledamot

Daniel Olsson
Ledamot

Ludvig Divander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

RICKARD ÅSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 10:12:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rickard Victor Åstrand

Rickard Åstrand

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.36.98

IDA KLERSTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 07:11:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Linnea Klerstad

Ida Klerstad

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.96.136

DANIEL OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-15 12:52:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Christer Olsson

Daniel Olsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.195.233.152

LUDVIG DIVANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-15 10:21:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LUDVIG DIVANDER

Ludvig Divander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.97.53

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 11:00:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erin Gilson

Erin Gilson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.54.46

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 08:57:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.105