

Årsredovisning för
Brf Sundsviks Strand 2
769629-1785

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter till balansräkning | 8 |
| Tilläggsupplysningar | 9 |
| Upplysningar till resultaträkning | 9-10 |
| Upplysningar till balansräkning | 10-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sundsviks Strand 2, 769629-1785 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sundsviks Strand 2 registrerades hos Bolagsverket den 28 november 2014.

Föreningen äger två flerbostadshus med totalt 18 stycken lägenheter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Föreningen tillsammans med Brf Sundsviks Strand 1 och Brf Sundsviks Strand 3 är en del av Sundsviks Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar dom tre föreningarnas gemensamma ytor såsom väg, parkeringsplatser (ej carportar), brygga, grönområden, lekplats, boulebana, bastu och uthyrningslägenhet.

Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Nykvarn.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 27 maj 2024.

Ordförande

Hans Hoffman

Ordinarie ledamöter

Camilla Andersson

Susanne Söderlund

Lars Åke Persson

Stefan Johansson

Styrelsesuppleanter

Torbjörn Kaspersson

Ulf Frickner

Föreningsrevisor

Stefan Händestam

Valberedning:

Ingegerd Israelsson (sammankallande) och Kristina Persson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i den ekonomiska förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under räkenskapsåret har 6 stycken sammanträden hållits.

Föreningsstämman hölls 27 maj 2024.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Nordeuropa Försäkring AB.

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året ingång: 23 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 25 stycken

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundsör 1:35

Adress: Skepparvägen 5 och 7

Byggår: 2015

Taxeringsvärde: 24772000 varav byggnadsvärde 21400000 kronor

Total boyta: 1422 m²

Fastighetens areal: 1498 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 4 stycken

3 rum och kök: 12 stycken

4 rum och kök: 2 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2024 har föreningens carportar målats på södersidorna. Trapporna i trapphusen har blivit slipade, oljade och fått halkskydd monterade. Väggarna i trapphuset i hus 7 har reparerats och tvättats. Även i år har flera av fläktaggregaten i föreningens lägenheter servats samt fått lagerna utbytta. Under året har avtalet avseende byte av entrémattorna sagts upp och egna mattor köpts in.

Planerat underhåll efter räkenskapsåret:

Då Nokon gått i konkurs innan dom hann åtgärda rostangreppen på balkongerna är detta i stället planerat att åtgärdas under 2025. Carportarnas norrsidor samt nockbrädorna kommer att målas under våren. Även stamspolning är planerad under året. Från och med den 1 januari 2025 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare, Interesta AB. Underhållsplan finns och efterlevs.

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | Belopp i kr 2021 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 221 728 | 1 207 428 | 1 039 128 | 1 042 485 |
| Resultat efter finansiella poster | -55 131 | -66 486 | 348 | 144 487 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 860 | 849 | | |
| Soliditet, % | 74 | 74 | 73 | 73 |
| Taxeringsvärde | 24 772 000 | 24 772 000 | 17 862 000 | 17 862 000 |
| Bostadsyta kvm | 1 422 | 1 422 | 1 422 | 1 422 |
| Årsavgift per kvm | 784 | 774 | 670 | 670 |
| Årsavgifter/totala intäkter %* | 100 | 100 | | |
| Skuldsättning per kvm | 9 260 | 9 348 | 9 787 | 9 875 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta* | 9 260 | 9 348 | 9 787 | 9 875 |
| Sparande per kvm* | 242 | 241 | | |
| Energikostnad per kvm* | 54 | 59 | | |
| Räntekänslighet i %* | 12 | 12 | | |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

(*Nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 året enligt ARL)

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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

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.

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.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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.

Not Eget kapital

| | <i>Insatser/ Uppåtelseavg</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början | 37 141 000 | 284 000 | 251 101 | -66 486 |
| Resultat disp enligt stämmobeslut | | | -66 486 | 66 486 |
| Fonddispoenl årsstämmobeslut | | 35 500 | -35 500 | |
| Årets resultat | | | | -55 131 |
| Belopp vid årets slut | 37 141 000 | 319 500 | 149 115 | -55 131 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | 149 115 |
| årets resultat | -55 132 |
| Totalt | 93 983 |
| disponeras för | |
| reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 35 500 |
| balanseras i ny räkning | 58 483 |
| Summa | 93 983 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Upplysning p g a negativt resultat

Föreningens likviditet är fortsatt mycket god och under 2025 är en amortering om ytterligare 500.000 planerad utöver den befintliga amorteringsplanen. Årets förlust är till stor del beroende på ränteläget. Föreningen har ett lägre budgeterat underskott 2025 än för 2024. Lånen kommer att ses över och eventuellt bindas under 2025 beroende på räntans utveckling. Likviditeten är mycket god och kassaflödet kommer fortsatt att vara positivt.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 221 728 | 1 207 428 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 600 | 2 063 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 1 223 328 | 1 209 491 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -375 932 | -530 991 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -54 366 | -46 464 |
| Avskrivningar | | -408 552 | -408 552 |
| Summa rörelsekostnader | | -838 850 | -986 007 |
| Rörelseresultat | | 384 478 | 223 484 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 596 | 7 440 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -459 205 | -297 410 |
| Summa finansiella poster | | -439 609 | -289 970 |
| Resultat efter finansiella poster | | -55 131 | -66 486 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -55 131 | -66 486 |
| Årets resultat | | -55 131 | -66 486 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 49 395 690 | 49 766 706 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 93 846 | 131 382 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 49 489 536 | 49 898 088 |
| Summa anläggningstillgångar | | 49 489 536 | 49 898 088 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 7 920 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 40 882 | 47 055 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 40 882 | 54 975 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 333 146 | 1 152 937 |
| Summa kassa och bank | | 1 333 146 | 1 152 937 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 374 028 | 1 207 912 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 863 564 | 51 106 000 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 36 617 000 | 36 617 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 524 000 | 524 000 |
| Fond yttre underhåll | | 319 500 | 284 000 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>37 460 500</u> | <u>37 425 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 149 115 | 251 101 |
| Årets resultat | | -55 131 | -66 486 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>93 984</u> | <u>184 615</u> |
| Summa eget kapital | | <u>37 554 484</u> | <u>37 609 615</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6,7 | - | 4 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 4 400 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6,7 | 13 167 400 | 8 892 400 |
| Leverantörsskulder | | 5 563 | 88 937 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 136 117 | 115 048 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>13 309 080</u> | <u>9 096 385</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>50 863 564</u> | <u>51 106 000</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -55 131 | -66 486 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 408 552 | 408 552 |
| | <u>353 421</u> | <u>342 066</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 353 421 | 342 066 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 14 092 | 54 234 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -62 304 | 47 345 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 305 209 | 443 645 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -125 000 | -625 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -125 000 | -625 000 |
| Årets kassaflöde | 180 209 | -181 355 |
| Likvida medel vid årets början | 1 152 937 | 1 334 292 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 333 146</u> | <u>1 152 937</u> |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten är fr.o.m. värdeåret 2015 helt befriad från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter p-plats | 107 000 | 106 200 |
| Årsavgifter bostäder | 1 114 708 | 1 101 211 |
| Övriga intäkter | 1 600 | 2 063 |
| Öresutjämning | 20 | -18 |
| Summa | 1 223 328 | 1 209 456 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Städning | 13 313 | 12 276 |
| Serviceavtal | 13 209 | 28 700 |
| Obl. vent.kontroll | - | 15 625 |
| Hiss | 20 684 | 13 063 |
| Reparation & Underhåll | 19 650 | 13 499 |
| El | 19 177 | 19 285 |
| Vatten | 58 230 | 64 771 |
| Övriga driftskostnader | | 1 764 |
| Försäkringspremie | 30 589 | 27 593 |
| Andel gemensamhetsanläggning | 142 976 | 276 311 |
| Datakommunikation | 58 104 | 58 104 |
| Summa | 375 932 | 530 991 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kundförlust | 5 857 | |
| Förvaltningsarvode | 40 248 | 38 293 |
| Övriga förvaltningskostnader | 800 | 1 317 |
| Bankkostnader | 2 971 | 2 364 |
| Föreningsavgifter | 4 490 | 4 490 |
| Summa | 54 366 | 46 464 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 52 733 400 | 52 733 400 |
| | 52 733 400 | 52 733 400 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 966 694 | -2 595 677 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -371 016 | -371 016 |
| | -3 337 710 | -2 966 693 |
| Redovisat värde vid årets slut | 49 395 690 | 49 766 707 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 187 687 | 187 687 |
| Vid årets slut | 187 687 | 187 687 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -56 305 | -18 769 |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden | -37 536 | -37 536 |
| Vid årets slut | -93 841 | -56 305 |
| Redovisat värde vid årets slut | 93 846 | 131 382 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 601795 | 2025-03-03 | 3,66% | 4 200 000 | 4 250 000 |
| Stadshypotek 462718 | 2025-12-01 | 1,10% | 4 325 000 | 4 400 000 |
| Stadshypotek 656277 | 2025-03-03 | 3,66% | 4 642 400 | 4 642 400 |
| | | | 13 167 400 | 13 292 400 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | 125 000 | 125 000 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) | | | 13 042 400 | 8 892 400 |
| | | | 13 167 400 | 9 017 400 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 15 642 400 | 15 642 400 |
| Summa ställda säkerheter | 15 642 400 | 15 642 400 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna utgiftsräntor | 28 237 | 39 479 |
| Förutbetalda avgifter | 99 303 | 71 913 |
| Tillgodo | 6 249 | |
| Upplupna kostnader | 2 329 | 3 656 |
| | 136 118 | 115 048 |

Underskrifter

Ort och datum Nykvarn 24/3-25



Hans Hoffman
Styrelseordförande



Camilla Andersson



Susanne Söderlund



Lars Åke Persson

Stefan Johansson



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-03-26



Stefan Händestam
Förtroendevald revisor