

Brf Sannadalshöjden

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för
Brf Sannadalshöjden
769614-8779

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grenluset 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sannadalsvägen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 och 30. Grenluset 2 byggdes år 1938.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2045-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
102	Lägenheter, bostadsrätt	4 730
11	Lägenheter, hyresrätt	467
16	Lokaler, hyresrätt	240
1	Möteslokal	72

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-04. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen, som har säte i Stockholm, har utgjorts av:

Namn	Roll
Ann Olrin	Ordförande
Philip Gustafsson	Kassör
Lars Lindewall	Ledamot
Eric Marklund	Ledamot
Fredrik Bernholm	Ledamot
Helen Jones	Ledamot
Christina Skoglund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lindewall, Christina Skoglund, Eric Marklund och Philip Gustafsson.

Föreningens firma tecknas av Lars Lindewall, Eric Marklund, Ann Olrin, Fredrik Bernholm, Philip Gustafsson och Helen Jones.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ordinarie medlemmar tillsammans.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Neveling.

Valberedningen har utgjorts av Kim Nixon och Elin Almrot.

Genomförd större investeringsåtgärd

År	Åtgärd
2024-2025	Balkongbyggnation

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	Utbyte av källarbelysning
2025	Renovering lekplats
2025	Fasadrenovering gavlar

Årsavgifter

I samband med balkongbygget höjdes avgifterna för lägenhetsinnehavarna med 625 kr/mån för NB, 750kr/mån på 1 tr och och 875 kr/mån på 2 tr.

Avgiftsförändringarna för hyresgästerna med anledning av balkongerna hade vid årsskiftet ännu inte förhandlats klart.

Under 2025 planerar föreningen ingen avgiftsförändring för lägenhetsinnehavarna.

Insatser

Två hyresrätter har under året ombildats och upplåtits som bostadsrätter.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt städning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Lidingö hustomte
Snöröjning	Svea Park AB
Taksiktning med tillhörande bevakningssamtal	Plåt och Byggkonsult AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt balkonger på 111 av föreningens 113 lägenheter. För byggnationen anlätades företaget Fästab.

Under året har föreningen tagit två lån på totalt 10 miljoner för att finansiera balkongbygget.

Efter en rättsprocess och beslut av kammarrätten avregistrerades gemensamhetsanläggningen Stockholm Gröndal GA 1:1. Detta innebär att föreningen inte längre förfogar över de 4 parkeringsplatser vi tidigare haft.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	5 492	4 765	4 674	4 682
Resultat efter fin. poster (tkr)	65	199	250	-11
Soliditet (%)	88,1	94,6	94,3	90,0

Nyckeltal

Årsavgift per kvm brf yta	981	816	786	819
Skuldsättning per kvm totalyta	2 906	1 090	1 090	2 179
Skuldsättning per kvm brf yta	3 482	1306	1306	2612
Räntekänslighet %	4	2	2	3
Energikostnad per kvm totalyta	284	262	242	227
Sparande per kvm totalyta	200	278	227	279
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82	78	77	76

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	106 595 528	25 983 283	1 350 121	-11 923 984	198 917	122 203 865
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			279 988	-279 988		
Balanseras i ny räkning				198 917	-198 917	
Nyupplåtelse lgh	2 092 777	4 779 729				6 872 506
Årets resultat					64 754	64 754
Belopp vid årets utgång	108 688 305	30 763 012	1 630 109	-12 005 055	64 754	129 141 125

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 005 055
Årets resultat	<u>64 754</u>
Totalt	-11 940 301
Avsättning till yttre fond	588 171
Uttag ur yttre fond	-35 794
Balanseras i ny räkning	<u>-12 492 678</u>
Summa	-11 940 301

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 492 187	4 765 484
Övriga rörelseintäkter	3	9 059	39 113
Summa rörelseintäkter		5 501 246	4 804 597
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 634 445	-3 389 053
Övriga externa kostnader	5	-264 770	-21 528
Personalkostnader och arvoden	6	-345 408	-146 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 844	-999 612
Summa rörelsekostnader		-5 244 467	-4 556 634
Rörelseresultat		256 779	247 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 741	109 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 766	-159 000
Summa finansiella poster		-192 025	-49 316
Resultat efter finansiella poster		64 754	198 647
Resultat före skatt		64 754	198 647
Årets resultat		64 754	198 917

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	121 418 258	122 418 102
Pågående nyanläggningar	7	16 869 794	-
Summa materiella anläggningstillgångar		138 288 052	122 418 102
Summa anläggningstillgångar		138 288 052	122 418 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 264	-1
Övriga fordringar		4 011	3 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 806	137 857
Summa kortfristiga fordringar		89 081	141 687
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		8 154 955	6 642 064
Summa kassa och bank		8 154 955	6 642 064
Summa omsättningstillgångar		8 244 036	6 783 751
SUMMA TILLGÅNGAR		146 532 088	129 201 853

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>			
Medlemsinsatser		139 451 317	132 578 811
Fond för yttre underhåll		1 630 109	1 350 121
Summa bundet eget kapital		141 081 426	133 928 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 005 055	-11 923 984
Årets resultat		64 754	198 917
Summa fritt eget kapital		-11 940 301	-11 725 067
Summa eget kapital		129 141 125	122 203 865
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	11 000 000	-
Leverantörsskulder		235 357	607 696
Skatteskulder		11 027	16 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 144 579	373 511
Summa kortfristiga skulder		12 390 963	997 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 532 088	129 201 853

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 779	247 963
Avskrivningar	999 844	999 612
Erlagd ränta och ränteintäkter	-192 025	-49 316
	<u>1 064 598</u>	<u>1 198 259</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 064 598	1 198 259
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-74 264	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	127 120	-69 480
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-372 319	410 699
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	765 314	-593 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 510 449	945 598
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-16 869 794	
Försäljning/upplåtelse av bostadsrätt	6 872 506	3 310 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 997 288	3 310 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	10 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 000 000	
Årets kassaflöde	1 513 161	4 255 598
Likvida medel vid årets början	6 642 064	2 386 466
Likvida medel vid årets slut	8 155 225	6 642 064

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,9	0,9
Fasadrenovering	2,5	2,5
Fönster	2,5	2,5
Entreportar + källardörrar	2,5	2,5
Ombyggnad gård	5,0	5,0
Flärrvärmväxlare	4,0	4,0
Ljuskällor	20,0	20,0
Ventilation	3,3	3,3

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 578 471	3 750 465
Hyror	865 811	984 242
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 420	12 191
Övriga hyresintäkter	25 485	18 586
Summa	5 492 187	4 765 484

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag, elbidrag		34 254
Övrigt	9 059	4 859
Summa	9 059	39 113

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	198 892	168 424
Städning	158 602	110 467
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 242	17 417
Trädgårdsskötsel	206 307	157 844
Snöröjning	76 139	116 200
Reparationer	265 403	137 117
El	166 867	190 264
Uppvärmning	1 141 846	1 074 673
Vatten	252 514	178 551
Sophämtning	193 497	150 887
Försäkringspremie	88 517	84 999
Fastighetsavgift bostäder	184 190	179 557
Fastighetsskatt lokaler	10 570	10 570
Övriga fastighetskostnader	24 476	34 940
Kabel-tv/Bredband/IT	216 398	173 477
Förvaltningsarvode ekonomi	143 136	139 133
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	10 342
Panter och överlåtelser	35 096	16 525
Teknisk förvaltning utöver avtal	77 607	-
Juridiska åtgärder	88 719	117 875
Övriga externa tjänster	39 145	11 608
	3 598 651	3 080 870
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	5 163	15 738
Tvättstuga	-	12 757
VA/Sanitet	3 560	
El	-	204 688
Byggnad	12 980	-
Fönster	14 091	75 000
	35 794	308 183
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 634 445	3 389 053

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	26 876	14 879
Annonser/Reklam	10 780	-
Konsultarvode (kredit mäklararvode)	129 794	-20 251
Besiktnings- och utredningskostnader	-	6 900
Revisionarvode	20 000	20 000
Övriga externa tjänster	77 320	-
Summa	264 770	21 528

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	274 252	120 750
Sociala kostnader	71 156	25 691
Summa	345 408	146 441

Föreningen har ingen anställd personal

Posten Styrelsearvode avser arvode för både 2024 och 2025. (utbetalat Q1 2024 samt Q4 2024).
Framtida arvoden kommer att ske Q4 för respektive år.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnader	84 779 152	84 779 152
-Justeringar, byggnader		-1 387 246
-Ombyggnad	8 167 555	8 167 555
-Mark	39 861 032	39 861 032
-Markanläggning	427 548	427 548
Pågående ombyggnad balkonger	16 869 794	-
	<u>150 105 081</u>	<u>131 848 041</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 817 185	-9 817 573
-Årets avskrivning enligt plan	-999 844	-999 612
-Justeringar, byggnader		1 387 246
	<u>-11 817 029</u>	<u>-9 429 939</u>
Redovisat värde vid årets slut	138 288 052	122 418 102
Taxeringsvärde		
Byggnader	88 981 000	88 981 000
Mark	107 076 000	107 076 000
	<u>196 057 000</u>	<u>196 057 000</u>
Bostäder	195 000 000	195 000 000
Lokaler	1 057 000	1 057 000
	<u>196 057 000</u>	<u>196 057 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Kassa	10 763	189 450
Sparkonto	4 102 823	3 318 316
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 041 369	3 134 298
Summa	8 154 955	6 642 064

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2025-04-25	2,65%	6 000 000		6 000 000
Stadshypotek	2025-04-17	3,388%	5 000 000		-
Stadshypotek	2026-09-01	2,910%	5 000 000		-
			16 000 000		6 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld*			11 000 000		
Långfristig skuld			5 000 000		6 000 000
Summa			16 000 000		6 000 000

*Av detta ska 3 miljoner amorteras under 2025, övriga 8 miljoner läggs om i nya långfristiga lån.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025

Ann Olrin
Ordförande, ledamot

Fredrik Bernholm
Ledamot

Eric Marklund
Ledamot

Philip Gustafsson
Ledamot

Helen Jones
Ledamot

Lars Lindevall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Peter Neveling
Föreningens revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.