

Bostadsrättsföreningen

Sundby nr 1

Org.nr: 769600-9161

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1, organisationsnummer 769600-9161, upprättar härmed årsredovisning räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-06-30.

Ekonomisk plan registrerades år 1996-04-02.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-08.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1996

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ginger Flärrvall
Ledamot	Suzanna Maria Olsson
Ledamot	Kim Bäckström
Ledamot	Thomas Liljander
Ledamot	Patrik Krokstedt
Suppleant	Christina Ingemarsson
Suppleant	Fredrik Nickander

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Torbjörn Larsson KPMG AB
----------------------	-----------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Utterborn
sammankallande, och Ingrid Holmström, Gabriel Sjölund

Information om fastigheten

Bostadsrätter

Fastighetsbeteckning: Emund 9

Föreningens adresser:

BRF SUNDBY 1 c/o Delagott förvaltning Hantverkargatan 5C 112 21 STOCKHOLM

Nybyggnadsår: 1996

Värdeår: 1996

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	53	3 408
3 rok	1	64
4 rok	28	2 993
Summa	82	6 465

Totalt antal bostadslägenheter: 82

P-platser

Antal platser

14

Förvaltning

Avtal

Försäkring
Fastighetsförvaltning
Trädgård och Vinterskötsel
Skadedjur
EL
TV

Leverantör

Trygg-Hansa
Delagott Förvaltning AB
Habitek AB
Rentokil/Nomor
Fortum/Ellevio
Tele2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-17
Underhållsplanens tidshorisont: 49 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av huskroppar	2024	Målning av förenings hus avslutades år 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 avslutades målningen av samtliga huskroppar.
Inga större underhållsarbeten är planerade för 2025 eller 2026.

Medlemsinformation

112 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelser skett.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 109

82 bostadsrätter

109 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 560	4 166	4 037	4 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 348	- 1 939	- 42	254
Soliditet ¹ , %	27	34	36	36
Räntekänslighet, %	6.68	7.77		
Energikostnad/kvm totalyta	100	64	59	49
Sparande/kvm totalyta	130	113	156	304
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	701	604		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 680	4 680	4 735	4 882
Skuldsättning / kvm totalyta	4 680	4 680	4 735	4 882
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	93		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Årets amortering

Föreningen har inte amorterat i år.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgiften höjs med 10% from 2025-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 611 724	870 000	6 343 367	- 1 939 033	15 886 058
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		435 000	-435 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-870 000	870 000		0
Balanseras i ny räkning			- 1 939 033	1 939 033	0
Årets resultat				- 4 347 648	- 4 347 648
Belopp vid årets utgång	10 611 724	435 000	4 839 334	- 4 347 648	11 538 410

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 839 335
Årets resultat	- 4 347 648
Totalt	491 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	435 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 870 000
Balanseras i ny räkning	926 687
Totalt	491 687

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 559 715	4 165 911
Övriga rörelseintäkter	3	0	12 656
Summa rörelseintäkter		4 559 715	4 178 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-6 316 463	-3 771 109
Administration och förvaltning	5	-252 239	-360 290
Personalkostnader	6	-210 321	-178 305
Avskrivningar		-1 051 137	-1 051 968
Summa rörelsekostnader		-7 830 160	-5 361 672
RÖRELSERESULTAT		-3 270 445	-1 183 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 566	126 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 769	-882 275
Summa finansiella poster		-1 077 203	-755 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 347 648	-1 939 033
RESULTAT FÖRE SKATT		-4 347 648	-1 939 033
ÅRETS RESULTAT		-4 347 648	-1 939 033

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	39 680 429	40 731 566
Pågående nyanläggningar		304 099	216 100
Summa materiella anläggningstillgångar		39 984 528	40 947 666
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 988 028	40 951 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		168 950	947 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 325	0
Summa kortfristiga fordringar		399 275	947 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 480 469	4 955 615
Summa kassa och bank		2 480 469	4 955 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 879 744	5 902 865
SUMMA TILLGÅNGAR		42 867 772	46 854 031

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 611 724	10 611 724
Fond för yttre underhåll		435 000	870 000
Summa bundet eget kapital		11 046 724	11 481 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 839 335	6 343 367
Årets resultat		-4 347 648	-1 939 033
Summa fritt eget kapital		491 687	4 404 334
SUMMA EGET KAPITAL		11 538 411	15 886 058
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	9 484 125
Summa långfristiga skulder		0	9 484 125
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	9 484 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	30 258 250	20 774 125
Leverantörsskulder		81 265	209 460
Skatteskulder		263 958	254 856
Övriga skulder		2 000	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	723 888	243 407
Summa kortfristiga skulder		31 329 361	21 483 848
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		31 329 361	21 483 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 867 772	46 854 031

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 270 445	-1 183 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 051 137	1 051 968
Summa	-2 219 308	-131 137
Erhållen ränta	62 026	126 347
Erlagd ränta	-1 165 223	-871 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 322 505	-876 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-212 162	-8 219
Förändring av rörelseskulder	380 844	-479 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 153 823	-1 363 947
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering	-87 999	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 999	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000
Årets kassaflöde	-3 241 822	-1 713 947
Likvida medel vid årets början	5 722 290	7 436 237
Likvida medel vid årets slut	2 480 468	5 722 290

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sundby nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 1,58 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	4 229 072	3 844 583
Hysesintäkter		
Bostäder	0	200 096
Laddplatser	41 831	41 111
Hysesbortfall	-11 332	9 810
	30 499	251 017
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	300 144	50 360
Övriga intäkter	0	19 951
	300 144	70 311
Totalt nettoomsättning	4 559 715	4 165 911

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	12 656
Totalt övriga rörelseintäkter	0	12 656

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	79 276	70 595
Vatten och avlopp	566 165	340 345
Sophämtning	231 496	200 824
	876 937	611 764
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	37 983	0
Övrig funktionell anläggningservice	10 500	0
	48 483	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	57 437	213 308
Fastighetsskötsel extra	0	21 740
Trädgårdsskötsel	312 761	17 667
Snöröjning/sandning	201 448	137 221
Övriga köpta tjänster	0	7 358
	571 646	397 294
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	45 405	58 362
Övriga driftkostnader		
Försäkring	0	36 627
Fastighetsförsäkring	121 899	173 318
Fastighetsavgift/fastighetskatt	133 660	130 298
Tomträttsavgälder	257 400	343 200
Förbrukningsmaterial	0	9 834
	512 959	693 277
Reparationer		
Reparationer	126 398	392 406
Underhåll		
Underhåll	4 134 636	1 618 007
Totalt operativ drift och underhåll	6 316 463	3 771 109

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Övriga omkostnader	0	3 533
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	119 235	233 406
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	43 080	0
Revision		
Revisionsarvode	40 000	43 750
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	19 713	0
Konsultarvode	0	35 162
Bankkostnader	2 233	0
Övriga administrativa kostnader	508	0
Övriga kostnader	27 469	44 439
	49 924	79 601
Totalt administration och förvaltning	252 239	360 290

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	175 500	144 996
Sociala kostnader	34 821	33 309
	210 321	178 305
Totalt personalkostnader	210 321	178 305

Not 7. Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	66 580 265	66 580 265
Utgående anskaffningsvärden	66 580 265	66 580 265
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 25 848 699	- 24 796 731
Årets avskrivningar	- 1 051 137	- 1 051 968
Utgående avskrivningar	-26 899 836	-25 848 699
Utgående redovisat värde	39 680 429	40 731 566

Not 8. Skulder till kreditinstitut			Belopp	Belopp
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-20	3,350 %	8 384 125	8 384 125
Stadshypotek	2025-12-30	3,480 %	9 484 125	9 484 125
Stadshypotek	2025-12-01	2,620 %	12 390 000	12 390 000
Summa skulder till kreditinstitut			30 258 250	30 258 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 258 250	-20 774 125
			0	9 484 125

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 215 000	56 803 000
Summa:	37 215 000	56 803 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	-358 158	0
Upplupna räntor	-33 952	-53 406
Upplupna arvoden	-148 702	-145 000
Upplupna sociala avgifter	-45 000	-45 000
Upplupen el	-9 582	0
Upplupen vatten och avlopp	-99 820	0
Upplupen sophämtning	-28 674	0
Summa	-723 888	-243 406

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 10% from 2025-04-01.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ginger Flärrvall

Suzanna Maria Olsson

Kim Bäckström

Thomas Liljander

Patrik Krokstedt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

KPMG AB
Torbjörn Larsson



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 13:13

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum • 28.04.2025 08:41

DOCUMENT ID:
SyZaQQihyle

ENVELOPE ID:
Hkgpm7ohJgl-SyZaQQihyle

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sundby nr 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ginger Elisabeth D Flärvall flarvall@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 08:42 28.04.2025 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/30) IP: 194.103.157.70
NILS OSCAR PATRIK KROKSTEDT patrik.krokstedt@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 08:45 28.04.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/13) IP: 193.17.211.13
Thomas Liljander thomas.liljander@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:07 28.04.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/22) IP: 83.254.22.230
Suzanna Maria Olsson sannaohlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:27 28.04.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/13) IP: 81.237.193.76
Kim Richard Bäckström stolpstugan@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 06:53 05.05.2025 06:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/25) IP: 90.129.222.10
TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:13 05.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed