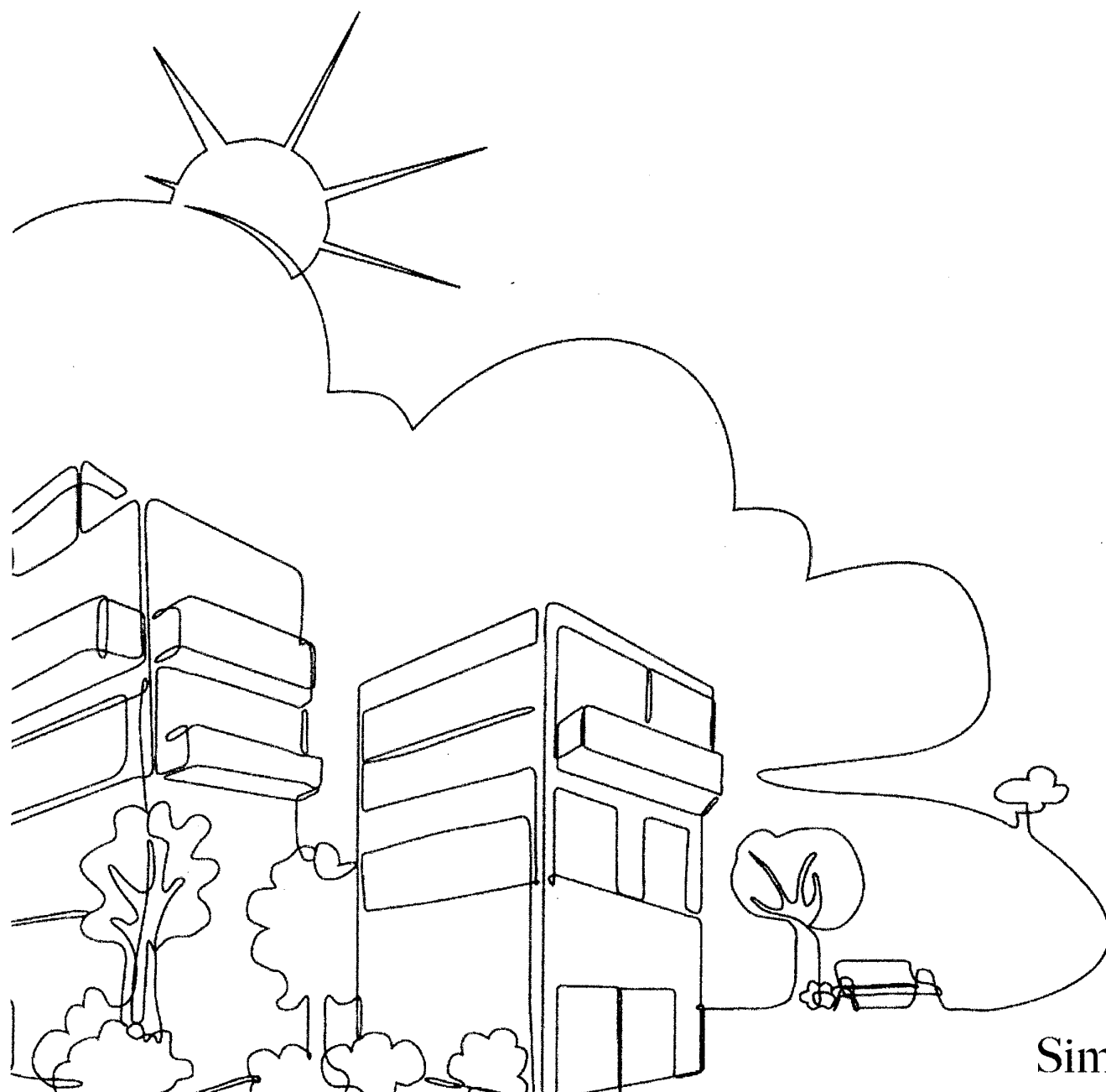


Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Sanavägen

716419-6615



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sanavägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Föreningen har sitt säte i Hallstavik Norrtälje kommun..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hallsta 1:11 och Hallsta 1:13 som byggdes 1987 av Diös Östra bygg AB och är belägen i Hallstavik kommun.

På fastigheterna finns två stycken bostadshus innehållande 24 stycken lägenheter. Dessutom finns 8 stycken öppna bilplatser och 10 stycken parkeringsplatser i carport.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 368 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Pousette	Ordförande
Hatija Ljukovac	Styrelseledamot
Ulf Sundin	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders Lidén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

El, Vatten och avlopp Norrtälje Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning med 10% samt har ett fasträntekonto som löper på 3 månader på 500,000 SEK

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2024= 573kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 442 332	1 313 243	1 279 784	1 246 053
Resultat efter fin. poster	98 088	151 401	-551 204	252 650
Soliditet (%)	19	17	15	18
Yttre fond	1 463 776	1 416 802	1 331 802	1 246 802
Taxeringsvärde	10 555 000	10 555 000	10 555 000	8 356 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 003	910	874	426
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	93,5	89,4	94,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 259	5 912	6 016	5 821
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 255	5 907	6 012	5 817
Sparande per kvm totalyta, kr	223	211	308	343
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	40	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	133	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	128	109	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	309	282	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	2,53	1,74	1,41
Räntekänslighet (%)	5,24	6,50	6,88	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	407 000	-	-	407 000
Fond, yttre underhåll	1 416 802	-	46 974	1 463 776
Balanserat resultat	-300 547	151 401	-46 974	-196 120
Årets resultat	151 401	-151 401	98 088	98 088
Eget kapital	1 674 656	0	98 088	1 772 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-196 120
Årets resultat	98 088
Totalt	-98 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	85 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 799
Balanseras i ny räkning	-75 232
	-98 031

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 442 332	1 331 350
Summa rörelseintäkter		1 442 332	1 331 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-764 618	-628 509
Övriga externa kostnader	7	-90 531	-112 614
Personalkostnader	8	-133 179	-132 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 372	-99 372
Summa rörelsekostnader		-1 087 700	-973 359
RÖRELSERESULTAT		354 632	357 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 445	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-260 989	-206 843
Summa finansiella poster		-256 544	-206 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 088	151 401
ÅRETS RESULTAT		98 088	151 401

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	8 470 354	8 569 726
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 470 354	8 569 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 470 354	8 569 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 963	8 654
Övriga fordringar	11	11 937	21 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 630	25 815
Summa kortfristiga fordringar		50 530	55 828
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 958	1 378 080
Summa kassa och bank		683 958	1 378 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		734 488	1 433 908
SUMMA TILLGÅNGAR		9 204 842	10 003 634

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		407 000	407 000
Fond för yttre underhåll		1 463 776	1 416 802
Summa bundet eget kapital		1 870 776	1 823 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-196 120	-300 547
Årets resultat		98 088	151 401
Summa fritt eget kapital		-98 031	-149 146
SUMMA EGET KAPITAL		1 772 744	1 674 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 056 431	4 982 967
Summa långfristiga skulder		7 056 431	4 982 967
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		143 252	3 109 968
Leverantörsskulder		40 158	57 439
Skatteskulder		12 017	8 751
Övriga kortfristiga skulder		9 759	8 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	170 480	161 708
Summa kortfristiga skulder		375 666	3 346 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 204 842	10 003 634

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	354 632	357 991
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99 372	99 372
	454 004	457 363
Erhållen ränta	4 445	253
Erlagd ränta	-255 486	-196 195
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 963	261 421
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 298	-16 362
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 131	2 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 130	247 387
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-893 252	-143 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-893 252	-143 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	-694 122	104 135
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 378 080	1 273 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	683 958	1 378 080

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sanavägen 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.

Redovisning av intäkter

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

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

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	0,89 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 373 736	1 239 753
Övriga intäkter	-1	17 307
Hysesintäkter, bostäder	74 652	74 652
Hysesintäkter, p-platser	46 500	46 125
Intäktsreduktion	-53 988	-48 903
Överlåtelseavgift	1 433	2 416
Summa	1 442 332	1 331 350

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Besiktning och service	10 486	11 015
Trädgårdsarbete	7 287	10 750
Snöskottning	20 125	0
Summa	37 898	21 765

NOT 4, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	42 998	42 846
Planerat underhåll	107 799	38 026
Summa	150 797	80 872

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	43 739	55 020
Uppvärmning	205 267	182 516
Vatten	174 825	148 785
Sophämtning	33 199	31 053
Summa	457 030	417 374

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	39 199	37 036
Kabel-TV	38 944	39 197
Fastighetsskatt	40 750	32 265
Summa	118 893	108 498

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	23 019	38 158
Revisionsarvoden	0	3 000
Ekonomisk förvaltning	53 894	51 701
Övriga förvaltningskostnader	8 887	13 143
Överlåtelsekostnad	1 433	2 416
Bankkostnader	3 298	4 195
Summa	90 531	112 614

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	11 000	11 000
Löner, arbetare	109 907	105 021
Sociala avgifter	13 013	14 672
Övriga personalkostnader	-741	2 171
Summa	133 179	132 864

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

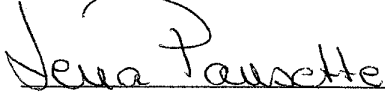
RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	260 770	206 788
Övriga räntekostnader	219	55
Summa	260 989	206 843

Underskrifter

Hallstadvik 2024-10-21

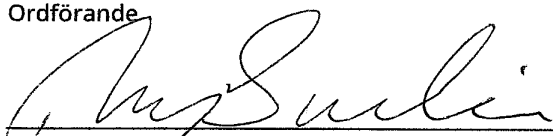
Ort och datum



Lena Pousette
Ordförande



Hatija Ljukovac
Styrelseledamot



Bif Sundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats - - -



Anders Lidén
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Sanavägen**Org.nr. 716419 - 6615**

Jag har granskat årsbokslutet och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Sanavägen verksamhetsåret 2023.07.01 – 2024.06.30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med gällande stadgar och beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med god revisionssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har, enligt min bedömning, inte handlat i strid med gällande stadgar och beslut.

Varför jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att det uppkomna resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.07.01 – 2023.06.31.

Herräng den 18 oktober 2024



Anders Lidén

av årsstämman utsedd revisor

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 770 000	11 770 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 770 000	11 770 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 300 274	-2 200 902
Årets avskrivning	-99 372	-99 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 399 646	-2 300 274
Ackumulerad nedskrivning		
Ingående	-900 000	-900 000
Utgående ackumulerad nedskrivning	-900 000	-900 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 470 354	8 569 726
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>604 470</i>	<i>604 470</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	1 755 000	1 755 000
Summa	10 555 000	10 555 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	11 937	21 359
Summa	11 937	21 359

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	360
Försäkringspremier	24 370	22 161
Kabel-TV	3 260	3 294
Summa	27 630	25 815

**NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2028-09-01	4,22 %	2 216 716	3 000 332
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,37 %	3 379 480	3 426 040
Stadshypotek AB	2026-07-30	1,45 %	1 603 487	1 666 563
Summa			7 199 683	8 092 935
Varav kortfristig del			143 252	3 109 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 483 423 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151	-2 437
El	9 639	9 953
Uppvärmning	11 212	10 017
Utgiftsräntor	29 553	24 050
Förutbetalda avgifter/hyror	119 925	120 125
Summa	170 480	161 708

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	11 363 000	11 363 000