

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Sanda Backe i Väsby

769623-3712



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Sanda Backe i Väsby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Brf Sanda Backe i Väsby är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltarfastigheten Sanda 1:265 i Upplands Väsby Kommun omfattande 5 byggnadskroppar med 14 lägenheter i form av par- och radhus.

Taxeringsvärde 2024-12-31 var 63 440 000 SEK varav mark 22 190 000 SEK och byggnad 41 250 000 SEK.

Föreningens verksamhet och ändamål Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har under året bestått av 4 ledamöter och 1 suppleant.

Joel Dutt	Ordförande (Ledamot)
Gustav Tilgus	Kassör (Ledamot)
Linn Horster	Sekreterare (Ledamot)
Elenor Atte	Ledamot
Stefan Liljenberg Spohlander	Suppleant

Under 2024 har 8 protokollförda styrelsemöten hållits utöver årsstämman som hölls den 30 maj 2024.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har via dem ett samarbete med Söderberg & Partners som genom samordnad upphandling, förhandlar om fullvärdesförsäkring åt föreningens vägnar.

Väsentliga händelser

Under 2024 har en avgiftshöjning införts vid slutet av året enligt den ekonomiska planen och för att klara stigande utgifter som föreningen haft till följd av höjda räntor på lånen.

Föreningen har även under året undersökt och bedrivit två ärenden kopplat till fel som upptäckts vid två hus. Dessa ärenden har avslutats med att föreningen åtgärdat felen.

Styrelsen har sett till att samtliga gemensamma rör nu har spolats i föreningen. I samband med detta fanns det möjlighet att även spola sina egna rör i husen.

Under året har även musband satts på husen som styrelsen beställt då det upptäckts att det saknats.

Då krav på upplysning finns vid negativt resultat i förvaltningsberättelsen så upplyser vi om att resultatet är positivt när avskrivningar och underhåll beaktats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 26

Tillkommande medlemmar: 0

Antalet utträden: 0

Antalet medlemmar vid årets slut: 26

Under året har 0 lägenheter överlåtits

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	878	801	803	803
Resultat efter finansiella poster	-755	-473	-187	-162
Soliditet (%)	72,0	72,5	72,5	72,1
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	475	397	397	0
Lån/kvm bostadsyta (kr)	8 132	8 223	8 314	0
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	-111	93	198	0
Räntekänslighet (%)	17	21	21	0
Vattenkostnad/kvm bostadsyta (kr)	36	27	30	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	100	100	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 838 kvm bostadsyta vilket även är totalytan.

Nya nyckeltal fr.o.m. 2023, historiska nyckeltal för år 2021 har inte räknats fram.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 300 000	532 030	-2 118 903	-473 186	40 239 941
Avsättning till fond för yttre underhåll		124 950	-124 950		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll		-92 683	92 683		0
Disposition av föregående års resultat:			-473 186	473 186	0
Årets resultat				-755 111	-755 111
Belopp vid årets utgång	42 300 000	564 297	-2 624 356	-755 111	39 484 830

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-2 624 355
Årets resultat	-755 111
	-3 379 466

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	252 848
I ny räkning överföres	-3 632 314
	-3 379 466

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	877 557	800 714
Övriga rörelseintäkter		220 734	0
Summa rörelseintäkter		1 098 291	800 714
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-320 898	-276 110
Övriga externa kostnader	4	-367 678	-28 121
Personalkostnader och arvoden	5	-68 996	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 888	-550 888
Summa rörelsekostnader		-1 308 460	-918 595
Rörelseresultat		-210 169	-117 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 021	-355 410
Summa finansiella poster		-544 942	-355 305
Resultat efter finansiella poster		-755 111	-473 186
Resultat före skatt		-755 111	-473 186
Årets resultat		-755 111	-473 186

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 850 193	54 401 081
Summa materiella anläggningstillgångar		53 850 193	54 401 081
Summa anläggningstillgångar		53 850 193	54 401 081
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		134	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 128	15 958
Summa kortfristiga fordringar		238 262	16 080
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		724 535	1 103 299
Summa kassa och bank		724 535	1 103 299
Summa omsättningstillgångar		962 797	1 119 379
SUMMA TILLGÅNGAR		54 812 990	55 520 460

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 300 000

42 300 000

Fond för yttre underhåll

564 297

532 030

Summa bundet eget kapital

42 864 297

42 832 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 624 355

-2 118 903

Årets resultat

-755 111

-473 186

Summa fritt eget kapital

-3 379 466

-2 592 089

Summa eget kapital

39 484 831

40 239 941

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

7 431 456

11 355 944

Summa långfristiga skulder

7 431 456

11 355 944

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

7 515 472

3 757 992

Leverantörsskulder

241 552

12 817

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

139 679

153 766

Summa kortfristiga skulder

7 896 703

3 924 575

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 812 990

55 520 460

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-755 111	-473 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		550 888	550 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-204 223	77 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-222 182	-2 086
Förändring av leverantörsskulder		228 735	1 699
Förändring av kortfristiga skulder		-14 086	41 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-211 756	118 398
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-167 008	-167 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-167 008	-167 008
Årets kassaflöde		-378 764	-48 610
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 103 299	1 151 908
Likvida medel vid årets slut		724 535	1 103 298

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar (K2).

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Vattenkostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	802 704	729 792
Debiterad vattenkostnad	70 032	70 032
Övriga intäkter	4 820	889
	877 556	800 713

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	0	92 683
Reparationer	93 681	6 356
Övriga kostnader	0	1 208
Trädgårdsskötsel	0	1 818
Fastighetsskötsel	249	0
Vatten och avlopp	66 096	49 763
Sophämtning/renhållning	51 800	43 397
Fastighetsförsäkringar	50 746	45 792
Arvode ekonomisk förvaltning	40 230	35 093
Besiktning	18 096	0
	320 898	276 110

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bankkostnader	2 499	2 481
Föreningskostnader	10 373	10 014
Revisionsarvoden	15 625	15 625
Juridiskt konsultarvode	339 181	0
	367 678	28 120

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode och sociala avgifter		
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 496	15 176
	68 996	63 476

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Ingående avskrivningar	-4 498 919	-3 948 031
Årets avskrivningar	-550 888	-550 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 049 807	-4 498 919
Utgående redovisat värde	53 850 193	54 401 081
Taxeringsvärden byggnader	41 250 000	31 940 000
Taxeringsvärden mark	22 190 000	18 040 000
	63 440 000	49 980 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,340	2028-08-25	3 799 232	3 840 984
Swedbank	3,369	2025-02-28	3 549 232	3 590 984
Swedbank	4,650	2026-08-25	3 799 232	3 840 984
Swedbank	1,02	2025-08-25	3 799 232	3 840 984
			14 946 928	15 113 936
Kortfristig del av långfristig skuld			167 008	167 008

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 14,11 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Upplands Väsby 2025-

Joel Dutt
Ordförande

Linn Horster
Ledamot

Gustav Tilgus
Ledamot

Elenor Atte
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOEL DUTT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7772a2660a9b55[...]777569306e27f

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-04-23 14:26:47 UTC



Linn Britt Maria Horster (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d2433f53923d79[...]7308d2bc2f202

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-23 14:32:32 UTC



ELENOR ATTE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cfb2ebf11ec351[...]527aa72590050

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-23 16:34:18 UTC



Gustav Erik Tilgus (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e932e5f5a04cf1[...]f29aa31d49369

IP: 134.238.xxx.xxx

2025-04-24 07:54:29 UTC



JOEL ERIXON

Extern Revisor

Serienummer: ef3d89cd1acb51[...]9a084832f1ebd

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-26 07:48:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.