Brf Sannavägen
Org nr 787500-1286

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall

Registreringsdatum
Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-03-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-02-01 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:
Solbacka 3:12, Hudiksvalls kommun.
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeår är 1959.
Föreningen har 76 bostadsrätter, 2 rum för möten och uthyrning samt 1 hyreslokal om totalt 4209 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Andersson	ordförande
Filip Jonasson	Styrelseledamot
Peter Hammarstrand	Styrelseledamot
Claes Sandström	Styrelseledamot
Lars Karlsson	Styrelseledamot
Lena Westlund	Styrelsesuppleant

Valberedning
Lars Karlsson

Fimateckning
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor
Lotta Bylin

Revisorssuppleant
Bibbi Eriksson-Barett

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-06.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltare
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomiservice i Hudiksvall AB.

Teknisk status

Utförda historiska underhåll

- 1993 Nya vattenledningar, tak och fönster
- 1998 Nya lägenhetsdörrar
- 2000 Carport byggnad uppförd
- 2004 Carport tillbggnad
- 2005 Avloppen rörinfordrad (2015) avlopp högtrycksspolade och godkända)
- 2007 PVC inventering gjord utan anmärkning
- 2008 Radonmätning (godkänd)
- 2011 Byte av vindskivor samt målning sockel
- 2012 Nya snörasskydd samt 3 nya p-stolpar
- 2013 Nya balkonger på östra sida hus 5 och hus 7 samt tvättstugan hus C renoverad
- 2016 Nya motovärmare samtliga, gästrumstoa och tvättstuga hus D renoverad
- 2017 Sophus med avfallshantering uppförd, målning av takkupor samt Gym klart
- 2017 Staket mot Kungsgatan
- 2018 Sandficka
- 2019 Sandficka färdigställd
- 2020 Byte av kall- och varmvattenledningar i hus 5 och 7 samt balkongrenoveringar slutförts samt dräningar, asfaltering uppfarter, markarbeten utemiljö samt planteringar
- 2021 Ombyggnad balkonger och tak på hus 5
- 2022 Installation av 2 laddstolpar för uppladdning av elbilar
- 2023 Asfaltering samt markarbeten för utökad rabatt vid uppfart
- 2024 Läckage i tak på hus C och D, Bytt avloppsledning på andra våningen lgh 5 A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets förlust kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomska åtaganden.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	tkr	3 111	2 975	2 679	2 665	2 577
Resultat efter finansiella poster	tkr	39	-220	-44	295	264
Soliditet	%	33	29	32	32	29
Yttre fond (tkr)		1 800	1 650	1 650	1 500	1 600
Taxeringsvärde (tkr)		22 428	22 428	22 428	22 428	17 378
Årsavgift per kvm		615	615	611		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt		1 197	1 244	1 276		
Skuldsättning per kvm		981	1 019	1 065		
Elkostnad per kvm		24	23	24		
Värmekostnad per kvm		191	217	174		
Vattenkostnad per kvm		63	54	40		
Energikostnad per kvm		278	294	238		
Genomsnittlig skuldränta (%)		4,00	4,10	3,49		
Räntekänslighet		1,60	2,00	2,10		

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital
Energikostnad definieras som (kostnad för el+vatten+värme) / total yta
Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	574 125
Årets resultat	39 260
Totalt	613 385

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	613 385
Totalt	613 385

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv-fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	197 540	254 595	1 800 000	793 810	-219 685
Resultatdisposition enligt årsstämman	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning				-219 685	219 685
Årets resultat	-	-	-	-	39 260
Belopp vid årets utgång	197 540	254 595	1 800 000	574 125	39 260

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 111 481	2 975 447
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 111 481	2 975 447
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 247 522	-2 383 746
Övriga externa kostnader		-131 810	-113 769
Personalkostnader	4	-61 386	-68 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 616	-441 648
Summa rörelsekostnader		-2 881 334	-3 007 480
Rörelseresultat		230 147	-32 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 977	26 432
Räntekostnader		-206 864	-214 084
Summa finansiella poster		-190 887	-187 652
Resultat efter finansiella poster		39 260	-219 685
Resultat före skatt		39 260	-219 685
Årets resultat		39 260	-219 685

Tilläggsupplysning
Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående resultat:

Årets resultat	-	-219 685
Avsättning/ianspråktagande till fond för yttre underhåll	-	150 000
Resultat efter avsättningar/ianspråktagande	-	-69 685

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 464 219	6 885 911
Inventarier, verktyg och installationer	6	12 012	30 936
Summa materiella anläggningstillgångar		6 476 231	6 916 847
Summa anläggningstillgångar		6 476 231	6 916 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		781 584	1 528 056
Övriga fordringar		1 753	6 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 184	131 110
Summa kortfristiga fordringar		908 521	1 665 393
Kassa och bank			
Kassa och Bank		1 444 202	1 303 077
Summa kassa och bank		1 444 202	1 303 077
Summa omsättningstillgångar		2 352 723	2 968 470
Summa tillgångar		8 828 954	9 885 317

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgift MV		2 850	2 850
Inbetalda avgifter		194 690	194 690
Reservfond		254 595	254 595
Fond för yttre underhåll		1 800 000	1 800 000
Summa bundet eget kapital		2 252 135	2 252 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		574 125	793 810
Årets resultat		39 260	-219 685
Summa fritt eget kapital		613 385	574 125
Summa eget kapital		2 865 520	2 826 260
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 844 000	5 040 000
Summa långfristiga skulder		4 844 000	5 040 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		196 000	196 000
Leverantörsskulder		136 447	136 229
Skatteskulder		5 886	9 702
Övriga skulder		6 990	4 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		774 111	1 672 457
Summa kortfristiga skulder		1 119 434	2 019 057
Summa eget kapital och skulder		8 828 954	9 885 317

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	230 147	-32 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	440 616	441 648
Erhållen ränta	15 977	26 432
Erlagd ränta	-206 864	-214 084
	479 876	221 963
Ökning/minskning kundfordringar	746 472	-795 939
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	10 400	-40 785
Ökning/minskning leverantörsskulder	218	-45 307
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-899 841	746 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 125	86 642
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-196 000	-196 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 000	-196 000
Årets kassaflöde	141 125	-109 358
Likvida medel vid årets början	1 303 077	1 412 435
Likvida medel vid årets slut	1 444 202	1 303 077

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Med anledningen av att kraven kommer med att upprätta årsredovisningen enligt K3 så görs det redan 2025.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) ÅRL, och Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma värderingsregler har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	80 år
Fasad	80 år
Tak	50 år
Fönster	30 år
Sophus	30 år
Staket	30 år
Sandficka	30 år
Vattenledningsbyte	30 år
Balkongrenovering	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

Fastighetslån

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyror från bostäder, lokaler, garage	3 091 855	2 956 920
Hyror uthyrningsrum och el laddstolpar	19 626	18 527
	3 111 481	2 975 447

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Vatten och avlopp	264 519	226 666
Fjärrvärme	806 530	915 075
El	102 558	97 751
Sophämtning	146 143	145 630
Städning	48 317	51 919
Snöröjning, sandning	117 340	158 652
Trädgårdsskötsel	51 557	23 437
Fastighetsskötsel	76 719	73 547
Kostnader Digital TV	244 428	240 644
Underhåll fastighet	225 302	293 276
Försäkringar	83 320	79 513
Fastighetsskatt	70 774	70 196
Bevakningstjänst	10 563	7 440
	2 248 070	2 383 746

Not 4 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode vicevärd	38 100	38 112
Bilersättning	-	1 500
Styrelsearvode	11 400	17 100
Arvode revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	8 886	9 605
Fora	1 000	-
	61 386	68 317

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 145 174	15 145 174
Utgående anskaffningsvärden	15 145 174	15 145 174
Ingående avskrivningar	-8 259 263	-7 837 571
- Årets avskrivningar	-421 692	-421 692
Utgående avskrivningar	-8 680 955	-8 259 263
Redovisat värde	6 464 219	6 885 911

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 163	197 163
Utgående anskaffningsvärden	197 163	197 163
Ingående avskrivningar	-166 227	-146 271
- Årets avskrivningar	-18 924	-19 956
Utgående avskrivningar	-185 151	-166 227
Redovisat värde	12 012	30 936

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar Bank	1 690 000	1 786 000
Länsförsäkringar Hypotek	3 350 000	3 450 000
Summa	5 040 000	5 236 000

	2025-12-31	2024-12-31
Varav kortfristig del	196 000	196 000

Lån till Länsförsäkringar Bank på 845 000 har rörlig räntesats på 2,69 % och villkors ändras 2026-04-30.
Lån till Länsförsäkringar Bank på 845 000 har en rörlig räntesats på 2,69 % och villkors ändras 2026-03-31.
Lån 1 till Länsförsäkringar Hypotek på 1 675000 har en rörlig räntesats på 2,69 % och villkors ändras 2026-03-31.
Lån 2 till Länsförsäkringar Hypotek på 1 675 000 har en fast räntesats på 3,99 % och villkors ändras 2027-06-30.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 334 000	7 334 000
	7 334 000	7 334 000

Brf Sannavägen
787500-1286

Årsredovisningen har upprättats och blivit klar för avgivande dag 2026-04-29.

Hudiksvall 2026- - .

Kenneth Andersson
Ordförande

Filip Jonasson
Ledamot

Peter Hammarstrand
Ledamot

Claes Sandström
Ledamot

Lars Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- - ..

Lotta Bylin
Revisor