

Årsredovisning
för
BRF Sunnanvind

769610-4152

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Sunnavind, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sunnavind registrerades den 17 januari 2004. Föreningen äger fastigheten Sunnan 12 i Bromma, uppförd 1946, med tomträtt sedan den 12 september 2006. Nuvarande tomträttsavtal trädde i kraft den 1 april 2023 och löper med en avtalstid om tio (10) år, till och med den 31 mars 2033.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 januari 2019.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 12 medlemslägenheter fördelade på 6 st 4 rok och 6 st 2 rok.

1 lokal hyrs ut till Bromma Naprapat AB.

Föreningen har 9 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Brf Sunnavind är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Förvaltning

På uppdrag från föreningen har Botema Fastighets AB skött den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen.

Den tekniska förvaltningen sköter föreningen i egen regi tillsammans med CEMI förvaltning.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för planering och genomförande av underhållsåtgärder, vilken följs kontinuerligt.

Övriga avtal

Inga förändringar har gjorts beträffande de entreprenörer som tidigare anlåtats för kameral och ekonomisk förvaltning, fastighetsförsäkring, fastighetsskötsel, elleveranser, värme, vatten, sophämtning, sotning samt trädgårdsskötsel.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Stambyte utfördes våren 2007 av LTP Construction AB. Samtliga badrum renoverades helt och hållet med nya stammar, klinkers på golven, kakel på väggarna samt nytt sanitetsporcelain. Samtliga elledningar och kontakter byttes ut och en ny el-central installerades i pannrummet. I samband med stambytet renoverades tvättstugan och nya maskiner installerades.

Under december 2008 dräneras grunden på fastighetens norra och östra sida av Edelunda Trädgård AB.

Oljeuppvärmningen byttes helt ut mot bergvärme under september 2009 av Vi Värmer Sverige AB.

Vinden tilläggsisolerades med lösull januari 2010 av FEAB.

Radonsaneringen av källaren påbörjades under november 2010 av Mälarsanering i Sverige AB. Mälarsanering avslutade radonsaneringen och renoveringen av källaren i januari 2011.

Yttertaket lades om och plåtdetaljer målades under oktober och november 2011 av Pählman Accesso AB.

Fastighetens samtliga fönster kittades och målades på utsidan av Ridderström & Johanssons AB juni 2013.

Fastighetsnät installerades i fastigheten av Bredbandsbolaget våren 2015.

Väggar och tak målades om i båda trapphusen av Målerifirman Ridderström & Johansson AB maj 2016.

En cistern till varmvattenssystemet läckte. En ny cistern installerades av Vi Värmer Sverige AB hösten 2016.

Båda entréporterna ersattes av nya som installerades av SECOR under juni 2018.

Skadan på avloppsservisen reparerades med relining av SveBygg Totalentreprenad oktober 2018.

En parkering med 9 platser har under 2019 anlagts på fastighetens baksida av Stockholm Schakt & Entreprenad AB.

Parkeringen har under 2022 försetts med nio stycken laddstolpar. Projektet har delfinansierats genom bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningens framsida har fått ny marksten 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny bergvärmepump har installerats.

Medlemsinformation

Tre bostadsrätter har överlåtits under 2025.

Föreningen har vid årsskiftet 17 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en person kan bo i samma lägenhet.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Sandering	Ledamot	Ordförande
Mohadeseh Arzan Zarrin	Ledamot	Sekreterare
Mijami Pelli	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen. Teckning sker av två i föreningen.

Revisor

Rävisor AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10

Föreningens ekonomi

Uppllysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott på 558 493 kronor. Det kan noteras att exklusive avskrivningar om 219 644 kr visar ett negativt resultat på 338 849 kr. Styrelsen följer den ekonomiska situationen noggrant. Det negativa resultatet beror på tillfälliga reparationskostnader under året vilket gör att de inte påverkar föreningens möjlighet att klara sina framtida åtaganden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	811	805	776	770	763
Resultat efter finansiella poster	-558	-344	9	-143	118
Soliditet (%)	54,7	58,1	59,0	58,0	58,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	836	825	805	761	761
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 702	6 244	6 295	6 663	7 032
Lån per kvm totalyta**	6 175	5 753	5 800	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	34	9	219	252	0
Räntekänslighet (%) *	8	8	8	7	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	231	205	196	249	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter **	71	45	78	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Lån per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022.

** Nytt nyckeltal för år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 764 485	747 470	-3 863 348	-343 505	7 305 102
Disp av föreg års resultat			-343 505	343 505	0
Förändring under året		68 901	-68 901	-558 493	-558 493
Belopp vid årets utgång	10 764 485	816 371	-4 275 754	-558 493	6 746 609

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 275 753
årets förlust	-558 493
	-4 834 246

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	66 573
i ny räkning överföres	-4 900 819
	-4 834 246

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	811 178	804 916
Övriga rörelseintäkter	2	112 734	643 611
Summa rörelseintäkter		923 912	1 448 527
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-754 970	-1 071 023
Driftskostnader	4	-222 791	-211 198
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-58 533	-51 636
Personalkostnader	6	-2 997	-2 997
Avskrivningar	7	-219 644	-219 644
Summa rörelsekostnader		-1 258 935	-1 556 498
Rörelseresultat		-335 023	-107 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-14	4 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 456	-240 289
Summa finansiella poster		-223 470	-235 534
Resultat efter finansiella poster		-558 493	-343 505
Årets resultat		-558 493	-343 505

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

12 050 662

12 270 306

Summa materiella anläggningstillgångar

12 050 662

12 270 306

Summa anläggningstillgångar

12 050 662

12 270 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

138 368

130 696

Övriga fordringar

112

148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 137

47 767

Summa kortfristiga fordringar

184 617

178 611

Kassa och bank

Kassa och bank

92 038

117 237

Summa kassa och bank

92 038

117 237

Summa omsättningstillgångar

276 655

295 848

SUMMA TILLGÅNGAR

12 327 317

12 566 154

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 764 485	10 764 485
Fond för yttre underhåll		816 371	747 470
Summa bundet eget kapital		11 580 856	11 511 955
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 275 753	-3 863 347
Årets resultat		-558 493	-343 505
Summa ansamlad förlust		-4 834 246	-4 206 852
Summa eget kapital		6 746 610	7 305 103
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	2 000 000
Övriga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		2 030 000	2 030 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 267 500	2 907 500
Leverantörsskulder		27 188	71 274
Skatteskulder		1 637	2 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 382	250 139
Summa kortfristiga skulder		3 550 707	3 231 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 327 317	12 566 154

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-558 493	-343 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	219 644	219 644
Betald skatt	-465	-1 024

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-339 314 -124 885

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-7 672	13 490
Förändring av kortfristiga fordringar	1 630	-7 380
Förändring av leverantörsskulder	-44 086	49 526
Förändring av kortfristiga skulder	4 243	-6 791

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-385 199 -76 040

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	360 000	-40 000
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

360 000 -40 000

Årets kassaflöde

-25 199 -116 040

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	117 237	233 277
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

92 038 117 237

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar tillämpas även. (BFNAR 2023:1)

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnation	100
Bergvärme	20
Tak	20
Laddstolpar	10

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	619 462	610 307
Hyror lokaler	93 325	91 879
Fast.skatt	7 910	7 670
Hyra p_pl ej moms	35 600	40 000
Bredband	38 016	38 016
Påminnelseavgifter	120	780
El p-plats	16 745	16 264
	811 178	804 916

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 174	573
Övriga ersättningar och intäkter	105 560	643 038
	112 734	643 611

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Rep & UH	-524 946	-856 313
Markytor, trädgård	-14 550	-22 409
El	-147 683	-131 815
Vatten och avlopp	-49 704	-42 979
Sophämtning/renhållning	-18 087	-17 507
	-754 970	-1 071 023

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-16 681	-15 962
Övriga fastighetskostnader	-3 945	-2 669
Fastighetsförsäkring	-19 624	-11 214
Tomträttsavgäld	-104 125	-96 225
Bredband	-36 642	-41 940
F-skötsel	-13 176	-12 871
Fastighetsskatt	-28 598	-27 230
Snöröjning	0	-3 087
	-222 791	-211 198

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-11 988	-6 863
Fastighetsförvaltning	-36 990	-36 420
Bankkostnader	-5 315	-4 113
Föreningsavg	-4 240	-4 240
	-58 533	-51 636

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-2 997	-2 997
	-2 997	-2 997

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-109 767	-109 767
Ombyggnad	-31 515	-31 515
Avskrivn Bergvärme	-32 382	-32 382
Avskrivn tak	-34 230	-34 230
Avskrivningar laddstolpar	-11 750	-11 750
	-219 644	-219 644

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	10 976 735	10 976 735
Utgående anskaffningsvärde	10 976 735	10 976 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 808 409	-1 698 642
Årets avskrivningar enligt plan	-109 767	-109 767
Utgående avskrivning enligt plan	-1 918 176	-1 808 409
Planenligt restvärde vid årets slut	9 058 559	9 168 326
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 823 000	9 199 000
Mark	11 368 000	13 768 000
	22 191 000	22 967 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 768 000	22 200 000
Lokaler	423 000	767 000
	22 191 000	22 967 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 601 439	4 601 439
Utgående anskaffningsvärde	4 601 439	4 601 439
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 499 459	-1 389 582
Årets avskrivningar enligt plan	-109 877	-109 877
Utgående avskrivning enligt plan	-1 609 336	-1 499 459
Planenligt restvärde vid årets slut	2 992 103	3 101 980
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	9 058 559	9 168 326
Ombyggnad	2 992 103	3 101 980
	12 050 662	12 270 306

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	4,780	2026-09-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2,970	2027-09-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	3,500	2026-03-03	867 500	907 500
Stadshypotek AB	3,1	2026-01-14	400 000	0
			5 267 500	4 907 500
Kortfristig del av långfristig skuld			3 267 500	2 907 500

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 898 000	5 898 000
	5 898 000	5 898 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades

Stockholm den 26 maj 2026

Thomas Sandering
Ordförande

Mohadesh Arzan Zarrin

Mirjami Pelli

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders von Scheele
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 112-202605261605-742034.pdf

Storlek: 321062 bytes

Hashvärde SHA256:

194879a32ebeeef8ae0dc8d769b50d32c6f8df58136fc4633720dfb4c26aa0193

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

Thomas Rolf Sandering

Signerad med BankID 2026-05-26 16:13 Ref: 019e64a2-2a4f-73ad-9ad6-3d40dafaa987

Mohadeseh Arzan Zarrin

Signerad med BankID 2026-05-27 16:31 Ref: 019e69d8-c18a-7801-b9ed-44329185a4ad

MIRJAMI PELLI

Signerad med BankID 2026-05-27 16:33 Ref: 019e69da-9a86-7076-9e7b-adb7eb96e66b

ANDERS VON SCHÉELE

Signerad med BankID 2026-05-27 16:53 Ref: 019e69ec-b529-7e69-959d-e9377c8aa4ec