

Årsredovisning

BRF SalemPetersberg 2

769628-6397

Styrelsen för BRF SalemPetersberg 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten har en del i en samfällighet.

Under 2022 har föreningarna Salem Petersberg 2 och 3 slagits ihop till en förening med en styrelse. Föreningen består nu av 39 bostäder. Av föreningens 39 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätter.

Antal medlemmar var 76 personer vid räkenskapsårets utgång.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har säte i Salem.

Avgifter

Inför år 2024 höjdes avgifterna med 10%, avgifterna höjdes ytterligare med 10% under året.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda möten.

Styrelsesammansättning har varit följande:

- Åsa Lindh Inenheim Ordförande
- David Sandqvist Sekreterare
- Stefan Stojanovic Kassör
- Emir Vilic Ledamot
- Efrim Alp Ledamot
- Jennifer Malki Ledamot
- Joachim Öhlin Suppleant

Av föreningen valda revisor är Andreas Blomqvist på Revideum AB

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Underhåll

Vi har utfört service på ett stort antal värmepumpar under 2024.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

Väsentliga händelser

Det röstades på senaste årsstämman att vi ska hålla en extrastämma för att ändra diverse punkter i stadgarna.

Detta planeras att hållas under mars månad 2025. Vi har fått en ny valberedning, Robin Koch röstades fram.

Utöver detta och avgiftshöjningarna har det inte varit några väsentliga händelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 686	2 253	2 204	1 191
Resultat efter finansiella poster	-751	-337	-898	-674
Soliditet %	67	67	67	67
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	526	439	429	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 626	9 661	9 714	
Sparande (kr) per kvadratmeter	37	120	8	
Räntekänslighet %	18,31	22,01	22,64	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	66	51	59	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 626	9 661	9 714	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	98	98	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 550 000	10 665 000	1 512 501	-9 324 501	-337 316
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-337 316	337 316
Förändring av yttre fond			240 000	-240 000	
Årets resultat					-751 455
Belopp vid årets utgång	95 550 000	10 665 000	1 752 501	-9 901 817	-751 455

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 901 817
Årets resultat	-751 455
<i>Summa</i>	<i>-10 653 272</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	240 000
Balanseras i ny räkning	-10 893 272
<i>Summa</i>	<i>-10 653 272</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 686 231	2 252 522
Summa rörelseintäkter		2 686 231	2 252 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 009 778	-800 730
Arvoden	4	-76 881	-76 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-937 000	-937 000
Summa rörelsekostnader		-2 023 659	-1 814 611
Rörelseresultat		662 572	437 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 171	8 603
Räntekostnader		-1 433 198	-783 830
Summa finansiella poster		-1 414 027	-775 227
Resultat efter finansiella poster		-751 455	-337 316
Resultat före skatt		-751 455	-337 316
Årets resultat		-751 455	-337 316

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	143 384 827	144 321 827
Summa materiella anläggningstillgångar		143 384 827	144 321 827
Summa anläggningstillgångar		143 384 827	144 321 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		–	334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 483	39 534
Summa kortfristiga fordringar		45 483	39 868
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 521 941	2 499 088
Summa kassa och bank		2 521 941	2 499 088
Summa omsättningstillgångar		2 567 424	2 538 956
SUMMA TILLGÅNGAR		145 952 251	146 860 783

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	106 215 000	106 215 000
Fond för yttre underhåll	1 752 501	1 512 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>107 967 501</i>	<i>107 727 501</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 901 817	-9 324 501
Årets resultat	-751 455	-337 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-10 653 272</i>	<i>-9 661 817</i>
Summa eget kapital	97 314 229	98 065 684
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 918 000	8 918 000
Summa långfristiga skulder	8 918 000	8 918 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	32 160	107
Förskott på avgifter	224 601	213 582
Leverantörsskulder	115 916	147 243
Kortfristig del av långfristiga skulder	39 308 624	39 481 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 721	35 042
Summa kortfristiga skulder	39 720 022	39 877 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	145 952 251	146 860 783

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	662 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	937 000
Räntenetto	-1 414 027
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>185 545</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 426
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 382

Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 353
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-172 500
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 500
--	-----------------

Årets kassaflöde	22 853
-------------------------	---------------

Likvida medel vid årets början	2 499 088
Likvida medel vid årets slut	2 521 941

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter lägenheter	-2 633 401	-2 198 505
	Elavgifter lägenheter	-1 875	–
	Parkeringsavgifter	-46 418	-52 704
	Vidarefakturerering (överlåtelseavgifter mm)	-4 537	-1 313
	Summa	-2 686 231	-2 252 522

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	El	9 035	8 055
	Vatten och avlopp	321 214	249 861
	Reparationer, underhåll	191 628	156 161
	Fastighetsförsäkring	209 140	146 573
	Revisionsarvode	13 295	10 894
	Redovisningstjänster	67 112	60 506
	Övriga kostnader	9 319	8 651
	Områdesgemensamma kostnader	128 000	160 029
	Parkeringstillstånd, samfällighet	61 035	–
		1 009 778	800 730

Från och med år 2018 är fastigheten befriad från fastighetsavgift.

Not 4	Styrelsearvoden	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	58 500	58 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>58 500</i>	<i>58 500</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	18 381	18 381
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>76 881</i>	<i>76 881</i>

Not 5	Avskrivningar
-------	---------------

Byggnad 1 - 4 procent, 25-100 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Ändrad princip gällande avskrivning på byggnad har skett i enlighet med revisorns synpunkt.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	103 824 020	54 597 921
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fusion	–	49 226 099
	Utgående anskaffningsvärden	103 824 020	103 824 020
	Ingående avskrivningar	-7 740 283	-4 192 781
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Fusion	–	-2 610 502
	Årets avskrivningar	-937 000	-937 000
	Utgående avskrivningar	-8 677 283	-7 740 283
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 238 090	26 957 300
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fusion	–	21 280 790
	Utgående anskaffningsvärden	48 238 090	48 238 090
	Redovisat värde	143 384 827	144 321 827

Yta för bostadsrätter utgör 5010 kvm. Ingen lokalyta finns.

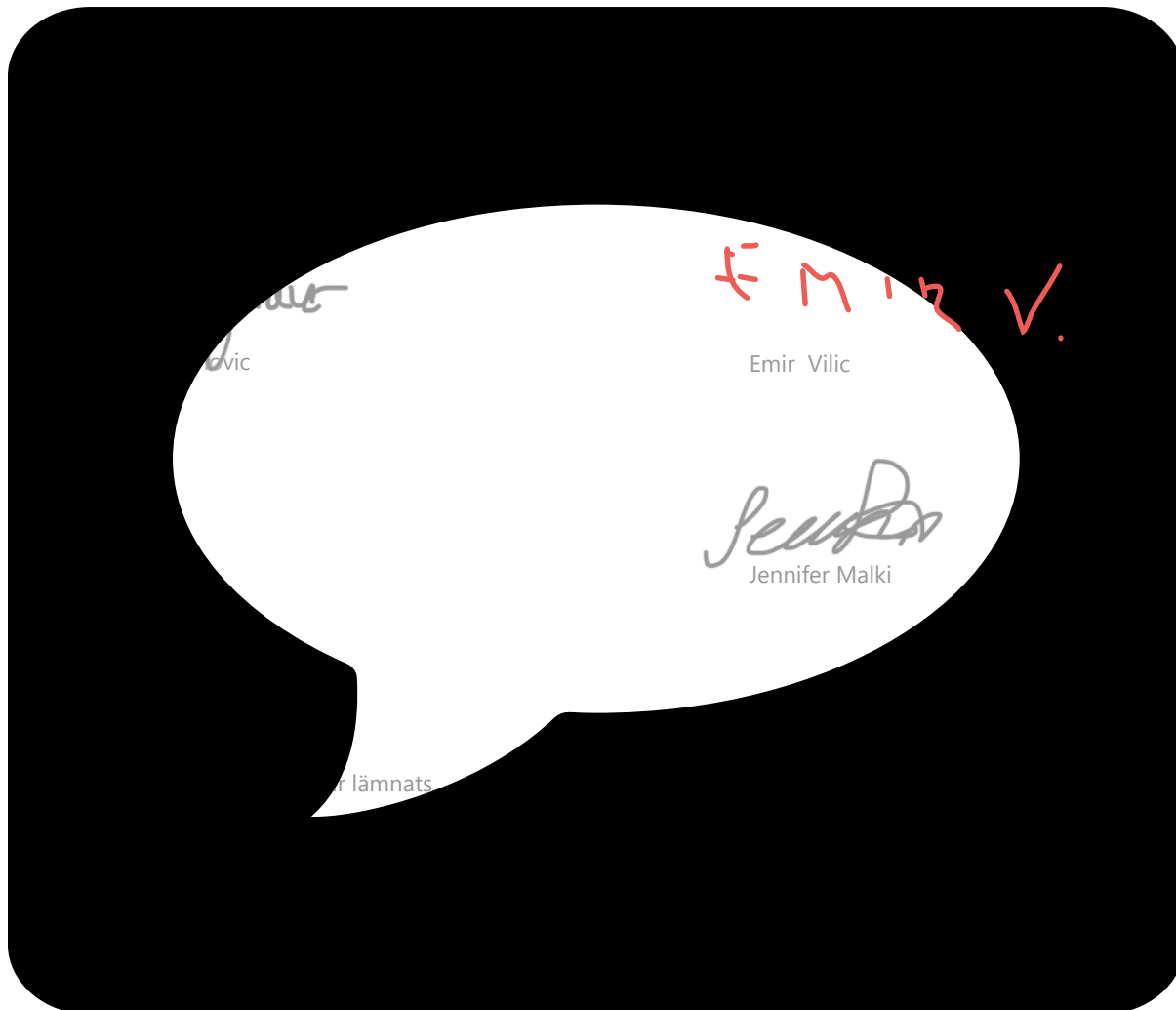
Not 7	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-15
	SEB, lån med 1,95% i ränta, förfaller 25-12-28	-8 918 000	-8 918 000
	SEB, lån med 3,14% i ränta, förfaller 25-12-28	-8 026 000	-8 122 000
	SEB, lån med 1,95% i ränta, förfaller 26-11-28	-8 918 000	-8 918 000
	SEB lån med 3,04% i ränta, förfaller 25-05-28	-7 452 750	-7 478 250
	SEB lån med 3,84% i ränta, förfaller 25-06-28	-7 452 750	-7 478 250
	SEB lån med 3,04% i ränta, förfaller 25-05-28	-7 459 125	-7 484 625
		-48 226 625	-48 399 125

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 689 000	49 689 000
	Summa ställda säkerheter	49 689 000	49 689 000

UNDERSKRIFTER

Salem



Revisor