

Årsredovisning
för
Brf Sanatoriet 4

769616-3976

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Sanatoriet 4 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-04-11 och har sitt säte i Salems kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Sanatoriet 4 i Salems kommun, fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har ingen aktuellt underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2024 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Ninos Lahdo, ordförande
Laila Mahmud Guvå
Marinka Palomera Silva
Kim Svedberg

Styrelsen har inte haft några protokollförda styrelsemöten under året.

Revisor

Jan Lilja, Focus Revision AB

Föreningens fastighet

Fastigheten som förvärvades 2011-01-14, renoverades och byggdes om till att inrymma 6 bostadslägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt.

Bostadslägenheterna har en uppvärmd yta på 373 kvm.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis. Föreningen har, förutom asfalteringsarbeten, inte haft några planerade underhållsåtgärder under året.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Ekonomi

Förening har en stabil ekonomi med god likviditet och avsättning till fond för yttre underhåll föreslås ske i enlighet med stadgarna.

Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens resultat exklusive avskrivningarna är - 15 tkr.

Årets förlust

Underskott av den löpande verksamhet skall finaseras genom höjningar av årsavgifterna. Årets förlust har uppkommit efter att föreningens fastighetslån omförhandlats med kraftigt höjda räntor som följd.

Föreningen har höjt årsavgiften per 1 januari 2024 med 2%, ingen ytterligare höjning skedde under året.

Finansiering av framtida underhållsåtgärder ska först och främst ske genom egna sparade medel, vid större åtgärder kan dock upptagning av nya lån vara aktuellt.

Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhet överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	411	387	375	375
Resultat efter finansiella poster	-77	-86	33	90
Soliditet (%)	69,94	70,05	70,25	70,27
Kassalikviditet (%)	899,53	19,14	28,49	25,88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 029,97	966,91	933,94	933,94
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,53	93,14	92,91	92,91
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 678,28	9 678,28	9 678,28	9 678,28
Sparande per kvm (kr/kvm)	-40,45	-82,00	221,59	373,12
Räntekänslighet (%)	9,40	10,01	10,36	10,36
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	287,37	280,06	278,32	269,24

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt har historiskt påverkat nyckeltalet kassalikviditet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 998 000	1 022 000	111 900	603 998	-86 207	8 649 691
Disposition av föregående års resultat:				-86 207	86 207	0
Fond för yttre underhåll			11 190	-11 190		0
Årets resultat					-76 896	-76 896
Belopp vid årets utgång	6 998 000	1 022 000	123 090	506 601	-76 896	8 572 795

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	506 601
årets förlust	-76 896
	429 705

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	11 190
i ny räkning överföres	418 515
	429 705

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	410 756	387 227
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		410 756	387 227
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-189 591	-165 566
Övriga externa kostnader	4	-48 811	-49 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 809	-55 620
Summa rörelsekostnader		-300 211	-270 800
Rörelseresultat		110 545	116 427
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 445	-202 562
Summa finansiella poster		-187 441	-202 634
Resultat efter finansiella poster		-76 896	-86 207
Resultat före skatt		-76 896	-86 207
Årets resultat		-76 896	-86 207

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 578 143	11 639 952
Summa materiella anläggningstillgångar		11 578 143	11 639 952
Summa anläggningstillgångar		11 578 143	11 639 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		398	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 292	2 875
Summa kortfristiga fordringar		3 690	2 903
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		676 115	705 014
Summa kassa och bank		676 115	705 014
Summa omsättningstillgångar		679 805	707 917
SUMMA TILLGÅNGAR		12 257 948	12 347 869

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 998 000	6 998 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 022 000	1 022 000
Fond för yttre underhåll		123 090	111 900
Summa bundet eget kapital		8 143 090	8 131 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		506 601	603 998
Årets resultat		-76 896	-86 207
Summa fritt eget kapital		429 706	517 791
Summa eget kapital		8 572 796	8 649 691

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 610 000	0
Summa långfristiga skulder		3 610 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	3 610 000
Leverantörsskulder		16 147	15 665
Skatteskulder		19 314	18 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 691	53 865
Summa kortfristiga skulder		75 152	3 698 178

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 257 948

12 347 869

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-76 896	-86 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	61 810	55 621
Betald skatt	666	5 160

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-14 420 -25 426

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-787	-248
Förändring av leverantörsskulder	482	-10 326
Förändring av kortfristiga skulder	-14 174	3 032

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-28 899 -32 968

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-313 722
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -313 722

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	0
-------------------	---	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 0

Årets kassaflöde

-28 899 -346 690

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	705 014	1 051 704
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

676 115 705 014

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 samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	384 180	360 657
Hysesintäkter p-platser	9 000	9 000
Kommunikation - Telia uppkoppling	17 577	17 570
	410 757	387 227

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	18 502	16 256
Fjärrvärme	73 580	75 501
Vatten	15 107	12 707
Sophämtning	11 551	10 328
Fastighetsförsäkringar	9 459	8 476
Bredband och TV	17 568	17 753
Fastighetsskatt	9 780	9 534
Övriga kostnader fastighetsskötsel	1 625	2 500
	157 172	153 055
 Övriga reparationskostnader	 32 419	 12 510
	32 419	12 510
	189 591	165 565

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	12 500	11 250
Ekonomisk förvaltning	32 455	31 372
Övriga konsulttjänster	0	914
Övriga kostnader	3 856	6 079
	48 811	49 615

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 183 722	11 870 000
Inköp	0	313 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 183 722	12 183 722
Ingående avskrivningar	-543 770	-488 150
Årets avskrivningar	-61 809	-55 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-605 579	-543 770
Utgående redovisat värde	11 578 143	11 639 952

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3.610.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 610 000	0
	3 610 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	3 610 000
	0	3 610 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets förfallodag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,65	2026-10-28	3 610 000	3 610 000
			3 610 000	3 610 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ninos Lahdo
Ordförande

Laila Mahmud Guvå

Marinka Palomera Silva

Kim Svedberg

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

Jan Lilja
auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.