

Årsredovisning för

Brf Salvator

769625-9030

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Salvator, 769625-9030, med säte i Helsingborg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Salvator har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler avsedda för kommersiella syften till uthyrning till verksamhetsidkare för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-16 och innehar fastigheten Salvator 1 med 12 bostadsrätter samt de 6 lokaler som finns i fastigheten.

Ekonomiska planen har antagits av styrelsen och registrerats hos Bolagsverket 2013-04-05. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-10-08. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Lgh nr	Andelar	Kvm	RoK	Övrigt
Karl X Gustavs gata 26				
1101	8,53	99	3	Balkong
1102	12,33	143	5	Balkong
1201	8,53	99	3	Balkong
1202	10,34	120	4	Balkong
1301	8,53	99	3	Balkong
1302	12,33	143	5	Balkong
1401	6,90	80	3	Balkong
1402	6,90	80	3	Balkong
Tågagatan 34				
1101	6,29	73	2	Balkong
1201	8,19	95	3	Balkong
1301	6,29	73	2	Balkong
1401	4,83	56	2	Balkong
Totalt	100	1 160		
Lokaler				
Tågaborgs Dam & Herrfrisör		114		
Vakant		10		
Favoritsömnad		33		
Skin Retreat		53		
Bysso Interiör		41		
Telia Sonera		21		
Totalt		272		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Ekonomisk redovisning - Redovisningskonsulterna i Helsingborg AB (REDAC)
Fastighetsförvaltning - Öresunds Fastighetsservice AB, Helsingborg

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående år hölls den 10 maj 2023.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har en lägenhet 1201, på Karl X Gustavs gata 26 överlåtits till nya ägare.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av fyra ordinarie ledamöter och en suppleant.
Margaretha Cedercrantz, ordförande
Hanna Rundh, kassör
Miranda Ingman, sekreterare
Per-Olof Jansson, ledamot
Fay Stensson, suppleant

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna. Firmatecknare för föreningen är två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under räkenskapsåret varit KPMG AB med Daniel Larsson som huvudansvarig revisor.

Ekonomi

Årsavgifterna i föreningen höjdes från den 1 januari 2023 med 10kr per kvm och månad för att klara föreningens väsentligt ökade kostnader.
Dessa har stigit främst på grund av ökade räntekostnader men även för driftkostnader som el och värme.
En extra amortering om 300 tkr har gjorts under året för att på så sätt åter amortera mer och på sikt minska räntekänsligheten.

Fastighetsunderhåll

Föreningen tog fram en ny underhållsplan under 2022 som omfattar 50 år varav de 10 närmsta åren är mer detaljerade. Planen följs och uppdateras årligen medan avsättning till underhållsfonden beräknas vart 5:e år.

Under det gångna året har följande underhåll utförts.

Nya portar med utseende enligt originaldörrarna har installerats under våren i våra båda entréer. Låssystemet byttes ut till nya portkodsläsare samt att portarna nu kan öppnas med en "tagg".

Belysningen ovanför portarna inklusive den utanför T.I.D.H. har renoverats samtidigt.

Vi har gjort en större uppdatering av tekniken i vår undercentral för värme och vatten, byte av pumpar och ventiler. I samtliga lokaler och lägenheter har också radiatorer luftats och justerats.

Utsidan av köksbalkongen KXG1301 har renoverats och putsats om på grund av frostsprickor och nedfallande byggmaterial och puts.

Därutöver har löpande underhåll utförts vid behov.

Energiförbrukning

Deklaration nr. 1157624, daterad 2021-04-26
(giltig t.om. 2031-04-26), Klass D
Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

Energiprestanda, primärenergital	90kWh/kvm
Specifik energianvändning	110 kWh
Uppvärmning (fjärrvärme)	138 600 kWh
Tappvarmvatten (fjärrvärme)	29 000 kWh
Fastighetsel	9 971 kWh
Totalt	177 571 kWh
Normalkorrigerat värde (energi-index)	207 685 kWh
Primärenergianvändning	169 470 kWh

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	1359	1155	1158	1154
Resultat efter finansiella poster	-448	34	108	161
Soliditet, %	62,6	62,3	62,1	61,9

Nyckeltal

Låneskuld	17 918	18 368	18 518	18 668
Justerat resultat	176 876	310 019	388 077	144 829
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	692	572	572	572
Skuldsättning per kvadratmeter (skulder per balansdagen/totalyta)	12 513	12 827	12 932	13 036
Sparande per kvadratmeter (justerat resultat/totalyta)	124	216	271	101
Räntekänslighet *) (låneskuld/total intäkt)	22,3	27,7	27,9	28,2
Energikostnad per kvadratmeter	159	161	159	132
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	15 447	15 834	15 964	16 093
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	60%	60%	60%	60%

*) Under 5 är mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk.

Räntekänslighet - mycket hög. Går räntan upp behöver föreningen höja avgifterna i motsvarande grad.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	30 314 907	266 900	285 411	33 669
Omföring av föreg års vinst			33 669	-33 669
Avsättning till underhållsfond		73 800	-73 800	
Årets resultat				-448 418
Vid årets slut	30 314 907	340 700	245 280	-448 418

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	245 280
årets resultat	-448 418
Totalt	-203 138
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	117 000
ianspråktagande av underhållsfond	-340 700
balanseras i ny räkning	20 562
Summa	-203 138

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 358 628	1 154 984
Övriga rörelseintäkter	2	15 360	0
Summa rörelseintäkter		1 373 988	1 154 984
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-790 912	-451 865
Övriga externa kostnader	4	-94 410	-102 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-226 783	-226 783
Summa rörelsekostnader		-1 112 105	-780 828
Rörelseresultat		261 883	374 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 109	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-715 410	-340 969
Summa finansiella poster		-710 301	-340 487
Resultat efter finansiella poster		-448 418	33 669
Resultat före skatt		-448 418	33 669
Årets resultat		-448 418	33 669

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 047 076	48 273 859
Summa materiella anläggningstillgångar		48 047 076	48 273 859
Summa anläggningstillgångar		48 047 076	48 273 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 802	15 125
Övriga fordringar		20	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 894	6 497
Summa kortfristiga fordringar		34 716	21 785
Kassa och bank			
Kassa och bank		601 784	1 309 320
Summa kassa och bank		601 784	1 309 320
Summa omsättningstillgångar		636 500	1 331 105
SUMMA TILLGÅNGAR		48 683 576	49 604 964

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 314 907	30 314 907
Fond för yttre underhåll		340 700	266 900
Summa bundet eget kapital		30 655 607	30 581 807
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		245 280	285 410
Årets resultat		-448 418	33 669
Summa fritt eget kapital		-203 138	319 079
Summa eget kapital		30 452 469	30 900 886
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 768 000	18 218 000
Övriga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		17 775 000	18 225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		10 631	12 066
Skatteskulder		94 856	93 326
Övriga skulder		34 639	30 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	165 981	192 816
Summa kortfristiga skulder		456 107	479 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 683 576	49 604 964

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-448 418	33 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	226 783	226 783
	-221 635	260 452
Betald skatt	1 530	1 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-220 105	261 502
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 931	-7 630
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-24 500	7 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-257 536	261 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-450 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-150 000
Årets kassaflöde	-707 536	111 673
Likvida medel vid årets början	1 309 320	1 197 647
Likvida medel vid årets slut	601 784	1 309 320

Upplysning om betalda räntor
För betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastigheten Salvator 1 har ett bokfört anskaffningsvärde på 50.314.907 kr varav mark 17.917.278 kr. Avskrivningen har skett med 0,7% på redovisat byggnadsvärde 32.397.629 kr.

Fond för yttre underhåll

Överföringen till fond ska ske enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har arbetat fram en uppdaterad underhållsplan utifrån beräknade kostnader för underhåll. Underhållsplanen är från 2023 - 2052.

Beräknad kostnad kommer att uppgå till 2.250.000 kr inkl moms beräknad på dessa år.

Styrelsen beslutade att avsättningen ska vara på 117.000 kr per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	802 188	662 989
Årsavgifter lokaler	539 496	480 121
Överlåtelseavgifter	1 873	6 760
Vidarefakturerade kostnader	220	0
Hysesbortfall	0	0
Försäkringsersättningar	0	0
Erhållna bidrag övriga ersättningar	15 361	0
Förändring periodiserade intäkter	14 850	5 114
Summa	1 373 988	1 154 984

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El för drift	34 515	50 267
Uppvärmning	152 068	143 208
Vatten och avlopp	41 791	37 511
Hiss	12 304	19 259
Städning och renhållning	85 803	80 245
Fastighetsskötsel och förvaltning	18 072	24 800
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	47 848	47 008
Reparation och underhåll	398 511	49 567
Summa	790 912	451 865

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkring	27 329	25 983
Revision	14 251	17 263
Övriga förvaltningskostnader	11 167	8 925
Redovisningstjänster	38 140	45 712
Bankkostnader	2 181	2 376
Förbrukningsvaror/Övrigt	1 341	1 921
	94 409	102 180

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, Lån	714 486	340 261
Räntekostnader, Övrigt	924	708
Summa	715 410	340 969

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller ersättningar har utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 314 907	50 314 907
	50 314 907	50 314 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 041 048	-1 814 265
-Årets avskrivning enligt plan	-226 783	-226 783
	-2 267 831	-2 041 048
Redovisat värde vid årets slut	48 047 076	48 273 859
Fastighetens taxeringsvärde	24 678 000	24 678 000
Varav mark	10 111 000	10 111 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>ränte sats</i>	<i>förfallodag</i>	<i>2023-12-31</i>
Danske Bank			
Rörligt lån 1302 01 29583	Stibor90 + 0,7%	2025-09-30	7 500 000
Fasträntelån 1208 01 95492	2,10%	2027-10-11	4 268 000
Rörligt lån 1302 01 29591	Stibor90 + 0,7%	2025-09-30	6 150 000
			17 918 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Avgifter Januari	98 051	109 642
Öresunds Fastighetsservice	0	10 260
Top Hemservice Skåne AB	3 366	3 233
Öresundskraft	26 783	30 775
Bokföring och Boksluts arvode	15 710	20 487
Revisionsarvode	16 000	15 000
Ränta lån Danske Bank	6 071	3 418
	165 981	192 815

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Helsingborg 2024-

Margaretha Cedercrantz
Ordförande

Hanna Rundh
Kassör

Miranda Ingman
Sekreterare

Per-Olof Jansson
Ledamot

Fay Stensson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Daniel Larsson
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."

Carin Margaretha Cedercrantz

Undertecknare

Serienummer: 40663e494ac4e0[...]25a320de5271a

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-05-13 10:27:53 UTC



FAY STENSSON

Undertecknare

Serienummer: 8810231bea0c45[...]e3d82bda3dc4e

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-13 11:22:18 UTC



Hanna Lina Rundh

Undertecknare

Serienummer: 06245ba643ef36[...]e6d008d95b96e

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-05-13 11:32:33 UTC



MIRANDA INGMAN

Undertecknare

Serienummer: 858f14f15f8457[...]123b1e96a6fa7

IP: 81.237.xxx.xxx

2024-05-13 15:19:02 UTC



Per Olof Jansson

Undertecknare

Serienummer: af47db27e21226[...]bce27c981b556

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-05-14 06:50:28 UTC



Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-14 10:29:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>