

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i
Södertälje
769625-2878

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Tången 10 och Tången 11.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Avgifterna har höjts med 10% från och med oktober 2024 men styrelsen bedömer att avgifterna måste höjas mer under 2025.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 33 782 000.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annelie Olofsson	Ledamot, ordförande
Gen Olsson	Ledamot, sekreterare
Anna Knutsson	Ledamot
William Masri	Ledamot

Till revisor valdes Aire Kärrlander / Rådek AB för 2024.

Stämman valde att inte välja någon valberedning för 2024.

Avtal med leverantörer

Jakobsen Properties AB	Teknisk förvaltning
BÅ fastighetskonsult AB	Ekonomisk förvaltning
Telge Nät AB	Fjärrvärme
Vattenfall/Telge Nät AB	El
Telge Nät AB	Vatten
KMG Facility Service AB	Städning
Jakobsen Properties AB	Fastighetsskötsel
Telia Sverige AB	Bredband + TV
Brandkontoret	Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en fuktskada i en lägenhet åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	46 st
Hyreslägenheter:	1 st
lokal:	3 st
Parkeringsplatser:	6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Under året har sex lägenheter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 239	2 163	1 998	2 016
Resultat efter finansiella poster	-142	-638	29	17
Soliditet (%)	55,4	54,9	56,4	55,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 231	12 928	13 184	13 465
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 552	14 219	14 501	14 809
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	269	305	332
Räntekänslighet (%)	11,3	11,4	12,7	13,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	492	415	399	377
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 287	1 247	1 142	1 142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,9	74,7	74,2	73,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 443 821	3 504 025	841 137	-2 741 285	-638 199	24 409 499
Avsättning till yttre repfond			101 346	-101 346		0
Disposition av föregående års resultat:				-638 199	638 199	0
Årets resultat					-141 909	-141 909
Belopp vid årets utgång	23 443 821	3 504 025	942 483	-3 480 830	-141 909	24 267 590

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 480 830
årets förlust	-141 909
	-3 622 739

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	101 346
i ny räkning överföres	-3 724 085
	-3 622 739

Avsättning till fond för yttre reparationer sker enligt §38 i föreningens stadgar med 0,3% av för året gällande taxeringsvärde på fastigheten. Om en förening har en upprättat underhållsplan ska avsättning ske enligt denna.

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 238 850	2 162 653
Övriga intäkter	3	0	11 060
		2 238 850	2 173 713
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 285 415	-1 757 265
Övriga externa kostnader	5	-265 913	-349 761
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-358 571	-351 557
		-1 909 899	-2 458 583
Rörelseresultat		328 951	-284 870
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 120	-353 489
		-470 861	-353 329
Resultat efter finansiella poster		-141 910	-638 199
Resultat före skatt		-141 910	-638 199
Årets resultat		-141 909	-638 199

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	43 258 789	43 617 360
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	230 089	230 089
		43 488 878	43 847 449
Summa anläggningstillgångar		43 488 878	43 847 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 344	2 344
Avgifts- och hyresfordringar		0	133
Övriga fordringar		3 381	16 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	88 189	86 218
		93 914	104 702
<i>Kassa och bank</i>		230 885	530 623
Summa omsättningstillgångar		324 799	635 325
SUMMA TILLGÅNGAR		43 813 677	44 482 774

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 443 821	23 443 821
Upplåtelseavgifter		3 504 025	3 504 025
Fond för yttre underhåll		942 483	841 137
		27 890 329	27 788 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 480 830	-2 741 285
Årets resultat		-141 909	-638 199
		-3 622 739	-3 379 484
Summa eget kapital		24 267 590	24 409 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 575 000	11 458 210
Depositioner		34 800	34 800
Summa långfristiga skulder		1 609 800	11 493 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	17 371 530	7 055 000
Leverantörsskulder		172 058	1 089 050
Aktuella skatteskulder		9 301	8 311
Övriga skulder		3 960	5 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	379 438	422 845
Summa kortfristiga skulder		17 936 287	8 580 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 813 677	44 482 774

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	328 951	-284 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	358 571	351 557
Erhållen ränta	259	160
Erlagd ränta	-470 695	-353 847
Betald inkomstskatt	990	3 290

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

218 076 -283 710

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	133	-133
Förändring av kortfristiga fordringar	10 655	23 098
Förändring av leverantörsskulder	-916 992	956 574
Förändring av kortfristiga skulder	-44 931	116 842

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-733 059 812 671

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-791 223
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -791 223

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder	-366 680	-366 680
Upptagna nya banklån	800 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

433 320 -366 680

Årets kassaflöde

-299 739 -345 232

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	530 623	875 855
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

230 884 530 623

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 675 991	1 623 227
Hyra hyresrätter	88 166	83 215
Hyror lokaler	319 280	298 863
Hyra p-platser	43 200	43 200
Kabel-TV, bostad	84 600	84 600
Förråd	12 000	12 000
Överlåtelseavgifter	9 122	3 151
Andrahandsavgifter	6 445	14 365
Övrigt	46	33
	2 238 850	2 162 654

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	9 210
Övrigt	0	1 850
	0	11 060

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	50 435	49 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 523	45 674
Städning enligt avtal	46 154	43 981
Snöröjning	34 065	81 315
Summa	137 177	220 470
Reparationer och underhåll		
Fönsterrenovering	0	509 216
Vattenskador	0	55 379
Renovering ytskikt badrum lägenhet	97 859	0
Allmänt underhåll	41 358	96 943
Summa	139 217	661 538
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	35 568	32 718
Fastighetsskatt	93 090	91 163
Kabel-TV	48 115	50 544
Övriga fastighetskostnader	29 598	4 694
Summa	206 371	179 119

Taxebundna kostnader

El	45 604	67 316
Fjärrvärme	455 973	421 442
Vatten och avlopp	202 272	105 416
Sophämtning	31 847	77 505
Återvinning och övrigt avfall	66 954	24 459
Summa	802 650	696 138
Totalt	1 285 415	1 757 265

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	13 310	10 625
Konsultarvoden	0	73 075
Förvaltningsarvoden-fastigheten enligt avtal	126 602	122 223
Förvaltningsarvode utöver avtal	13 863	41 569
Bredbandskostnader	70 721	68 092
Telekostnader	1 405	1 380
Förbrukningsmaterial	0	10 574
Övriga kostnader	40 012	22 223
	265 913	349 761

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 401 461	46 691 913
Inköp		709 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 401 461	47 401 461
Ingående avskrivningar	-3 784 101	-3 432 544
Årets avskrivningar	-358 571	-351 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 142 672	-3 784 101
Utgående redovisat värde	43 258 789	43 617 360
Taxeringsvärden byggnader	22 752 000	22 752 000
Taxeringsvärden mark	11 030 000	11 030 000
	33 782 000	33 782 000
Bokfört värde byggnader	31 722 789	32 081 360
Bokfört värde mark	11 536 000	11 536 000
	43 258 789	43 617 360

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 793	73 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 793	73 793
Ingående avskrivningar	-73 793	-73 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 793	-73 793
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 089	148 414
Inköp		81 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 089	230 089
Utgående redovisat värde	230 089	230 089

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, Brandkontoret	37 694	35 568
BÅ Fastighetskonsult, fastighetsförvaltning	20 811	20 991
Telia, bredband	17 664	17 649
Telia, kabel-TV	12 020	12 010
	88 189	86 218

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SE-Banken	3,12	2025-03-28	5 180 000	5 480 000
SE-Banken	1,57	2025-03-28	8 075 000	8 075 000
SE-Banken	2,82	2025-04-28	3 316 530	3 383 210
SE-Banken	2,66	2027-09-28	1 575 000	1 575 000
SE-Banken	3,32	2025-02-28	400 000	0
SE-Banken	3,09	2025-04-28	400 000	0
			18 946 530	18 513 210
Kortfristig del av långfristig skuld			17 371 530	7 055 000

Not 11 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Föreningens lån från kreditinstitut om 18 946 530 kr redovisas under följande poster:

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 575 000	11 458 210
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 371 530	7 055 000
	18 946 530	18 513 210

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	219 491	203 061
Upplupen kostnad revision	25 000	25 000
Upplupen kostnad el	10 980	-402
Upplupen fjärrvärme	54 678	60 012
Upplupen kostnad vattenförbrukning	17 968	6 310
Upplupen kostnad, sophantering	0	7 070
Upplupen ränta banklån	18 264	17 839
Styrelsearvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter styrelsearvode	6 284	6 284
Upplupen kostnad snöskottning	0	68 940
Övriga upplupna kostnader	6 773	8 731
	379 438	422 845

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetssinteckningar	26 050 000	26 050 000
	26 050 000	26 050 000


Annelie Olofsson
Ordförande


Gen Olson

~~Anna Karlsson~~
Avgätt


William Masri

Min revisionsberättelse har lämnats

Aire Kärlander
Revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende