

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Saltsjögatan 13

Org.nr. 769613-0595

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Christopher *UN*
St. de PPS
at. *9*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	2005-09-13
Ekonomiska planen registrerades	2016-12-22
Stadgarna registrerades	2005-12-09

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Krister Rodmalm (ordf.)
Peter Sjögren
Lars Wiberg
Johan Renberg
Christina Fredriksson Eriksson
Jimmy Ljung

Ekonomisk förvaltning
Enroth Redovisning AB

Företag som anlitas av föreningen:

BEG bygg AB, Ekfelt Måleriservice, Lindéns måleri AB, JK-Bygg & Kakel AB, Svensk Elservice & fastighets AB, Modern VVS och Rör & Värme i Hölö AB.

Investeringar och underhåll 2024

Köksstammar bytta för lgh 1101 + 1201 (därmed är nu alla stammar bytta). Staketet mot grannen norr utbytt.

Ny betongplatta för flera sopkärl (förberedelse för nya kommande lagkrav om sortering).

Robotgräsklippare inköpt och installerad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Saltsjögatan 13, som byggdes år 1854 i vilken man upplåter lägenheter. Till fastigheten tillhör 2st kringbyggnader.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg Hansa från 2023-02-01.

I försäkringen ingår försäkring av bostadsrättstillägg för varje lägenhet.

Stadgeenlig underhållsplan & teknisk besiktning utfördes den 27 augusti 2008.

- OVK genomfördes i fastigheten oktober 2020.
- Energideklaration utförd februari 2024.
- Radonmätning utförd årsskiftet 2013-2014.
- Radon åtgärder genomförda 2014/2015.
- Sotning genomfört i berörda lägenheter, samt kontroll av skorstenar 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Cdm", "VW", "JH", "KH", "PFS", and "U".

Brf Saltsjögatan 13

Org.nr. 769613-0595

Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Nedanstående specificeras innehavet per 2024-12-31:

Antal	Benämning	Total yta
6 st.	lägenheter bostadsrätt	540 m ²

Fördelade på 3 lägenheter á 100kvm, 1 lägenhet á 90kvm och 2 lägenheter á 75kvm.
Till samtliga lägenheter ingår del i källarförråd (uppvärmt) samt del i uteförråd.

På föreningens fastighet finns totalt 6 st upplåtna parkeringsplatser, samt en extra plats. Dessa ingår ej i avgiften för varje lägenhet. Parkeringsplats hyrs för 580 kr/mån.

Samtliga lägenheter har godkända lägenhetsnummer som är inrapporterade till skatteverket. 1001-1002, 1101-1102, 1201-1202 och meddelade till varje bostadsrättsinnehavare även uppsatt i entrén.

Lägenhet 1001 såld den 23/2 2024. Nya ägare Peter Sjögren & Elisabeth Krausz, tillträdet skedde 2024-09-16.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar. Varje lägenhet representerar en röst.
Ordinarie föreningsstämma hölls maj 2024. Nyval 2023 av kassör Jimmy Ljung och sekreterare Lars Wiberg på 2 år.
Ordförandeposten övertogs av Krister Rodmalm oktober 2018. Styrelse inrapporterad till Bolagsverket 2020 (Uppdaterad 2024).

Ekonomi

Föreningens ekonomi är till stor del beroende av omvärldsfaktorer samt el/värme- & räntekostnader och aktiva egna arbetsinsatser av varje lägenhet (för att avgifterna ska kunna behållas i rimlig avgiftsnivå) samt på underhållsplanens delar. Uppdaterad underhållsplan har gjorts.

Boendeavgifterna under 2024 var 49kr/kvm i januari och höjdes till 54kr/kvm i februari.
Beslutad höjning januari 2025 till 59kr/kvm. Ingen ytterligare höjning planerad.

Oförändrade parkeringsavgifter (= 580kr/p-plats), 7st varav 1st parkering är en extraplats som man bokar vid behov.

Föreningen har 2 låneavtal som vardera går ut, 2025 samt 2026. Nya avtal kommer eventuellt att påverka avgifterna från 2025 / 2026.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	386 336	359 676	347 232	338 000
Resultat efter finansiella poster	-202 893	-123 544	-261 217	-52 000
Soliditet (%)	34,95	36,38	37,18	38,00
Balansomslutning	8 788 930	9 000 641	9 141 086	8 917 000
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	638	589	570	553
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	98,5	100,0	100,0
Skuldsättning (kr/kvm)	10 400	10 437	10 474	9 585
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 400	10 437	10 474	9 585
Sparande (kr/kvm)	-22	80	128	
Räntekänslighet (%)	14,54	17,73	18,35	
Energikostnad (kr/kvm)	224	183	174	
Elkostnad (kr/kvm)	36	34	38	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 540 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt) uppgår till 540 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Förlusten överstiger avskrivningarna med 84 479 kr. En höjning av avgifterna är planerad under 2025.

[Handwritten signatures and initials]

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 460 185	0	0	0	-2 185 475
Årets resultat					-202 893
Belopp vid årets utgång	5 460 185	0	0	0	-2 388 368

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 185 475
Årets resultat	<u>-202 893</u>
	-2 388 368
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-2 388 368</u>
	-2 388 368

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

CESS 1W
H. de
H. de
H. de

Brf Saltsjögatan 13

Org.nr. 769613-0595

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	386 336	359 676
Övriga rörelseintäkter		8 335	5 386
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		394 671	365 062
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-243 931	-194 961
Övriga externa kostnader	4	-45 345	-21 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-118 414	-118 414
Summa rörelsekostnader		-407 690	-335 152
Rörelseresultat		-13 019	29 910
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 874	-153 454
Summa finansiella poster		-189 874	-153 454
Resultat efter finansiella poster		-202 893	-123 544
Resultat före skatt		-202 893	-123 544
Årets resultat		-202 893	-123 544

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "LW", and "27".

Brf Saltsjögatan 13

Org.nr. 769613-0595

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

5

8 193 059

8 311 473

6

0

0

8 193 059

8 311 473

8 193 059

8 311 473

17

0

3 065

0

3 082

0

592 789

689 168

592 789

689 168

595 871

689 168

8 788 930

9 000 641

CROR 1W
H
KE
ms

Brf Saltsjögatan 13

Org.nr. 769613-0595

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

5 460 185

5 460 185

5 460 185

5 460 185

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 185 475

-202 893

-2 388 368

-2 061 932

-123 544

-2 185 476

Summa eget kapital

3 071 817

3 274 709

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

4 664 181

4 664 181

5 615 867

5 615 867

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

951 686

17 808

19 314

0

64 124

1 052 932

19 992

16 116

18 648

699

54 610

110 065

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 788 930****9 000 641**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CB", "IW", "K", "MR", "L", "PAS", and "JH".

Brf Saltsjögatan 13

Org.nr. 769613-0595

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-13 019	29 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		118 414	118 414
Erlagd ränta		-189 874	-153 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-84 479	-5 130
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 082	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 692	2 677
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		9 482	20 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-76 387	17 953
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-19 992	-39 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 992	-39 984
Förändring av likvida medel		-96 379	-22 031
Likvida medel vid årets början		689 168	711 199
Likvida medel vid årets slut		592 789	689 168

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Materiella anläggningstillgångarTillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,4 %
-----------	-------

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	344 576	317 916
Parkeringsplatser	41 760	41 760
	386 336	359 676

Not 3 Driftkostnader	2024	2023
El	19 306	18 492
Värme	72 743	62 751
Vatten och avlopp	28 911	17 498
Sophämtning	15 365	14 354
Reparation och underhåll	72 769	48 104
Trädgårdsskötsel	2 202	1 928
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	9 780	9 534
Fastighetsförsäkringspremier	22 855	22 300
	243 931	194 961

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Redovisningstjänster	10 000	10 000
Bankkostnader	1 652	1 755
Förbrukningsinventarier och kontorsmaterial	21 821	6 807
Tillsynsavgifter myndigheter	1 438	1 380
Konsultkostnader	10 000	0
Övriga kostnader	434	1 835
	45 345	21 777

CBa 1W
JL Ah
pr
LJ

Brf Saltsjökatan 13

Org.nr. 769613-0595

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 953 778	9 953 778
	Utgående anskaffningsvärden	9 953 778	9 953 778
	Ingående avskrivningar	-1 642 305	-1 523 891
	Årets avskrivningar	-118 414	-118 414
	Utgående avskrivningar	-1 760 719	-1 642 305
	Redovisat värde	8 193 059	8 311 473
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 970 000	2 970 000
	Byggnader	5 200 000	5 200 000
		8 170 000	8 170 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 000	19 000
	Utgående anskaffningsvärden	19 000	19 000
	Ingående avskrivningar	-19 000	-19 000
	Utgående avskrivningar	-19 000	-19 000
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Lån Stadshypotek	2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats: 1,20 %. Villkorsändringsdag 2025-01-30	951 686	961 682
	Räntesats: 1,45 %. Villkorsändringsdag 2026-01-01	964 181	974 177
	Räntesats: 4,62 %. Villkorsändringsdag 2027-06-30	1 700 000	1 700 000
	Räntesats: 4,08 %. Villkorsändringsdag 2027-09-01	500 000	500 000
	Räntesats: 4,75 %. Villkorsändringsdag 2028-09-30	1 500 000	1 500 000
	Kortfristig del	-951 686	-19 992
		4 664 181	5 615 867

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 563	2 662
	Förutbetalda avgifter	30 915	29 973
	Upplupna kostnader el och värme	15 646	11 975
	Upplupen kostnad bokslut, årsredovisning	15 000	10 000
		64 124	54 610

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 667 000	5 667 000
	Summa ställda säkerheter	5 667 000	5 667 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

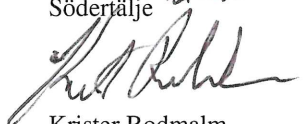
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Elkostnad

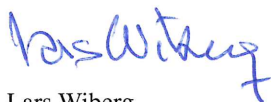
Föreningens kostnader för el dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Södertälje

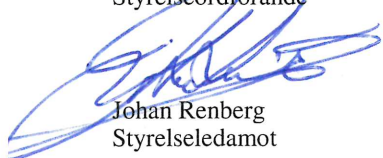
2025-05-21



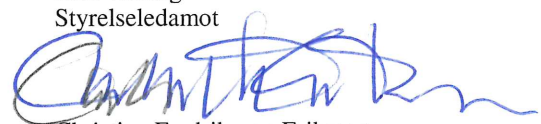
Krister Rodmalm
Styrelseordförande



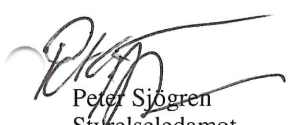
Lars Wiberg
Styrelseledamot



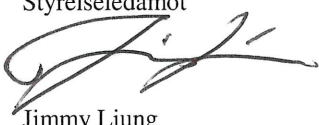
Johan Renberg
Styrelseledamot



Christina Fredriksson Eriksson
Styrelseledamot



Peter Sjögren
Styrelseledamot



Jimmy Ljung
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2025.

Leif Jomsvik

Förtroendevald revisor

