

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Saluten
769626-3792

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saluten 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

Bostadsrättsföreningen Saluten registrerades hos Bolagsverket 2013-05-13.

Föreningen äger fastigheterna Grenadjären 7 och 13, Örebro kommun.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheten och lokaler till utnyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-05-15 och uppdaterades 2018-08-13. Den ekonomiska planen registrerades 2014-10-23.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter och minst en och högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Sven Dahlberg, ordförande	2026
Therese Törnvall	2025
Karin Pettersson	2026
Patricia Miranda Burgos	2025
Adam Jackson	2025
<i>Styrelsesuppleant</i>	
Ulf Ahremark	2025
Tommy Höök	2025
Johan Maxe	2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Ado Korda, iAudit Revision AB

Valberedning

Ewa Brattberg

Linnea Forsgren Piuva

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 (fg.år 57) medlemmar.
Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.
Under året har 8 (fg.år 2) överlåtelse skett.

Föreningens fastighet är fullvårdsförsäkrad hos Folksam. Bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Total boyta i föreningen är 2790 kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 sammanträtt cirka en gång i månaden.

Styrelsearbetet har bland annat omfattat:

Ett av föreningens lån har löpt ut under året. I samband med att det lades om gjordes en extra amortering. Vidare har nytt elavtal tecknats med Bodens energi som gav det bästa elpriset för kommande treårsperiod.

För att ha en budget i balans utifrån ökade kostnader för omlagt lån samt förändrade kostnader för el- och fjärrvärme och övriga ökade kostnader har en höjning av månadskostnaden om 5 procent beslutats från den 1 januari 2025. Samt motsvarande höjning avseende parkeringsplatser. Kostnaderna för hushållsel och varmvatten har balanserats utifrån förändrade kostnader från samma datum. Styrelsen följer utvecklingen och gör bedömningen att de höjningar som gjorts under åren med inflation gör att föreningen har balanserat månadskostnaderna mot de ökade kostnaderna som varit.

Ett arbete med nya stadgar har påbörjats och planeras att slutföras under 2025. Samt har en dialog med grannföreningen påbörjats om de stora träden som står intill vår mark.
Medlemsbrev har skickats under året och den nya hemsidan har utvecklats och använts.
Gemensamma aktiviteter i form av två städdagar samt adventsmingel har genomförts och grannsamverkan fortlöper.

Boendefrågor har omhändertagits och åtgärdats. Filter för byte till ventilationen har i vanlig ordning köpts in och lämnats ut till alla boenden. Egeryds har i enlighet med avtal och beställningar från föreningen utfört skötsel så som gräs- och häckklippning, ogrärensning och snöskottning, inklusive sandning etc.

Årsstämma genomfördes i april 2024. Bland annat valdes styrelse och valberedning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 445	2 262	2 163	2 201
Resultat efter finansiella poster	-330	-53	3	-82
Soliditet (%)	62	62	61	61
Balansomslutning	88 168	89 111	90 264	90 455
Eget kapital	54 522	54 852	54 900	54 902
Kassalikviditet (%)	130	165	228	184
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	714	667	645	645
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	81	82	83	82
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 700	11 870	12 304	12 370
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	18	19	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	223	180	196

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 450 000	3 650 000	1 615 300	-1 810 431	-52 817	54 852 052
Disposition av föregående års resultat:				-52 817	52 817	0
Avsättning under året			334 800	-334 800		0
Årets resultat					-330 233	-330 233
Belopp vid årets utgång	51 450 000	3 650 000	1 950 100	-2 198 048	-330 233	54 521 819

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 198 048
årets förlust	-330 233
	-2 528 281

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll 120kr/kvm boyta enl stadgarna	334 800
i ny räkning överföres	-2 863 081
	-2 528 281

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	3	2 444 552	2 262 113
Övriga rörelseintäkter	4	0	66 206
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 444 552	2 328 319
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 219 309	-1 133 637
Övriga externa kostnader	6	-134 693	-89 980
Personalkostnader	7	-73 658	-66 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-645 400	-645 400
Summa rörelsekostnader		-2 073 060	-1 935 919
Rörelseresultat		371 492	392 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 531	3 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 256	-449 185
Summa finansiella poster		-701 725	-445 217
Resultat efter finansiella poster		-330 233	-52 817
Resultat före skatt		-330 233	-52 817
Årets resultat		-330 233	-52 817

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	86 622 128	87 267 528
Summa materiella anläggningstillgångar		86 622 128	87 267 528
Summa anläggningstillgångar		86 622 128	87 267 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		458 201	414 014
Övriga fordringar		19 617	3 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	156 880	137 437
Summa kortfristiga fordringar		634 698	555 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		911 435	1 288 312
Summa kassa och bank		911 435	1 288 312
Summa omsättningstillgångar		1 546 133	1 843 436
SUMMA TILLGÅNGAR		88 168 261	89 110 964

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 100 000	55 100 000
Fond för yttre underhåll		1 950 100	1 615 300
Summa bundet eget kapital		57 050 100	56 715 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 198 048	-1 810 430
Årets resultat		-330 233	-52 817
Summa fritt eget kapital		-2 528 281	-1 863 247
Summa eget kapital		54 521 819	54 852 053
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	32 460 000	33 144 000
Summa långfristiga skulder		32 460 000	33 144 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		184 000	184 000
Förskott från kunder		350	0
Leverantörsskulder		164 902	170 922
Övriga skulder		50 922	47 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	786 268	712 722
Summa kortfristiga skulder		1 186 442	1 114 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 168 261	89 110 964

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

13

Resultat efter finansiella poster

-330 233

-52 817

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

645 400

645 400

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

315 167

592 583

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-44 187

61 252

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 387

-4 387

Förändring av leverantörsskulder

-6 020

29 606

Förändring av kortfristiga skulder

77 550

54 156

Kassaflöde från den löpande verksamheten

307 123

733 209

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-684 000

-1 184 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-684 000

-1 184 000

Årets kassaflöde

-376 877

-450 791

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 288 312

1 739 103

Likvida medel vid årets slut

911 435

1 288 312

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Byggnadsinventarier	15 år
Markanläggningar	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Medlemsavgifter bostäder	1 991 625	1 860 957
Medlemsavgifter parkeringsplatser	117 075	122 543
Medlemsavgifter carport	79 200	88 533
Debiterad el/vatten	230 611	138 114
Bygglov inglasning balkong	0	24 000
Övriga intäkter	650	174
Årsavgifter laddstolpar	14 215	12 015
Försäljning egenproducerad el, 25 % moms	2 634	8 607
Externa parkeringsplatser, 25 % moms	8 542	7 170
	2 444 552	2 262 113

Not 4 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	66 206
	0	66 206

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	133 716	98 343
Elektricitet	314 143	259 676
Fjärrvärme	278 052	272 271
Vatten och avlopp	87 116	90 513
Avfallshantering	91 041	86 600
Kostnad för samfällighet	5 868	27 892
Internetkostnad	116 403	101 154
Snöröjning	66 341	45 181
Trädgårdsskötsel	1 538	14 157
Försäkringspremier	33 255	26 761
Underhåll av byggnad	78 765	92 735
Övriga förvaltningskostnader	13 071	18 354
	1 219 309	1 133 637

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	15 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	56 351	55 109
Bankkostnader	3 495	3 493
Programvara/hemsida	10 271	12 421
Övriga externa kostnader	5 076	6 457
Juridiska kostnader	43 750	0
	134 693	89 980

Not 7 Styrelsearvode

	2024	2023
Arvoden samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	57 298	52 503
Sociala kostnader	16 360	14 399
Totala arvoden och sociala kostnader	73 658	66 902

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 569 028	92 569 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 569 028	92 569 028
Ingående avskrivningar	-5 301 500	-4 656 100
Årets avskrivningar	-645 400	-645 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 946 900	-5 301 500
Utgående redovisat värde	86 622 128	87 267 528
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	71 200 000	71 200 000
Bokfört värde byggnader	67 106 978	67 752 378
Bokfört värde mark	19 515 150	19 515 150
	86 622 128	87 267 528

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	106 880	83 479
Upplupen ränteintäkt	0	3 958
Upplupen intäkt	50 000	50 000
	156 880	137 437

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning		
Senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	736 000	736 000
Senare än fem år efter balansdagen	31 724 000	32 408 000
	32 460 000	33 144 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,62	2024-09-25	9 144 000	9 828 000
Swedbank	4,24	2027-10-25	11 300 000	11 300 000
Swedbank	0,79	2025-10-24	12 200 000	12 200 000
			32 644 000	33 328 000
Kortfristig del av långfristig skuld			184 000	184 000

2024-12-31 2023-12-31

Upplupna räntekostnader	102 708	119 704
Upplupna juridiska kostnader	43 750	0
Förutbetalda intäkter	639 810	593 018
	786 268	712 722

2024-12-31 2023-12-31

Avskrivningar	645 400	645 400
	645 400	645 400

Underskrifter

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter



Sven Dahlberg
Ordförande



Adam Jackson



Karin Pettersson



Therese Törnvall



Patricia Miranda Burgos

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



Ado Korda
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542146662

Dokument

769626-3792, 2024 Bostadsrättsföreningen Saluten
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-03-21 07:23:40 CET (+0100) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2025-03-24 14:48:49 CET (+0100)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Therese Törnvall (TT)
Identifierad med svenskt BankID som "THERESE
TÖRNVALL"
baskethumlan@hotmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Therese'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE TÖRNVALL"
Signerade 2025-03-21 07:31:45 CET (+0100)

Sven Dahlberg (SD)
Identifierad med svenskt BankID som "SVEN
DAHLBERG"
sven.dahlberg53@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Sven Dahlberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN DAHLBERG"
Signerade 2025-03-21 08:03:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542146662

Adam Jackson (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Adam Johan Inge Jackson"

adamjackson26@hotmail.co.uk



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adam Johan Inge Jackson"

Signerade 2025-03-21 09:01:01 CET (+0100)

Karin Pettersson (KP)

Identifierad med svenskt BankID som "KARIN PETTERSSON"

kkaarriinn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN PETTERSSON"

Signerade 2025-03-21 08:03:00 CET (+0100)

Patricia Burgos (PB)

Identifierad med svenskt BankID som "Patricia Rocio Miranda Burgos"

patriciamirandaburgos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patricia Rocio Miranda Burgos"

Signerade 2025-03-23 07:57:29 CET (+0100)

Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"

ado@iaudit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"

Signerade 2025-03-24 14:48:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542146662

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

