

Brf Salahus 7
Org nr 779500-1119

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joakim Lans	Ordförande	2026
Anette Eriksson	Ledamot	2026
Rune Widenbring	Ledamot	2025
Lovisa Westin	Suppleant	2025
Mattias Ågren	Suppleant	2025
Stefan Eklund	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-18.

Föreningens styrelse har sitt säte i Sala, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Theodor Lönnmann, BoRevision i Sverige AB samt Margareta Karlsson, föreningsvald revisor.

Till valberedning valdes Inger Lundin (sammankallande) och Birgitta Eriksson.

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

Föreningsstämman reserverade 31 670 kr i arvode till styrelsens ledamöter, 546 kr per suppleant och bevisat möte. Revisorns arvode uppgår till 2 536 kr, valberedning 3 800 kr, vicevärd 31 666 kr samt ett rörligt arvode om 185 kr per h. Detta avser en höjning med 3 % jmf med föregående år.

Föreningen äger fastigheten Tor 1, Sala Kommun.

På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter uppförda, fördelade på 12 st 2 rok och 24 st 3 rok. Total boyta är 2 298 m² och lokalyta 311 m². Värdeår är 1958. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Odingatan 43-45 i Sala.

Föreningen befogar över 22 st garageplatser och 10 st parkeringsplatser.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2052. Föreningens underhållsplanering sker i det årliga budgetarbetet, det är då styrelsen fastställer underhållsplanen för kommande år och det är enligt den som avsättning ska ske. Föreningens tekniska underhållsplan sträcker sig t.o.m. år 2052. Sparandebehovet grundar sig på den tekniska underhållsplanen, från år 2025 och så långt den sträcker sig, 28 år. Sen har en schablon (200 kr per kvm) använts för att bedöma sparandebehovet, för resterande 22 år så hänsyn tas till totalt 50 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i IF.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om oförändrade avgifter inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 873 378	1 772 382	1 722 498	1 720 848
Resultat efter finansiella poster	kr	597 204	-229 925	275 941	47 737
Soliditet	%	95	96	95	96
Likviditet	%	1 835	2 078	1 603	1 983
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	789	750		
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	789	750	731	731
Skuldsättning per kvm	kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	kr	219	225	199	205
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,0	0,0		
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,0	0,0		
Sparande per kvm	kr	345	263	303	268
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97	97	97	97

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och hushållsvatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	130 000	0	4 384 862	2 749 062	-229 925
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-229 925	229 925
Årets resultat		—			<u>597 204</u>
Belopp vid årets utgång	130 000	0	4 384 862	2 519 137	597 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 519 137
Årets resultat	597 204
	3 116 341

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	586 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-76 862
I ny räkning balanseras	2 607 203
	3 116 341

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	597 204
Dispositioner	-509 138
Årets resultat efter dispositioner	88 066

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 894 000
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 873 378	1 772 382
Summa rörelseintäkter		1 873 378	1 772 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-909 210	-890 318
Periodiskt underhåll	5	-76 862	-610 452
Övriga externa kostnader	6	-135 601	-217 412
Arvoden och personalkostnader	7	-90 612	-114 455
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 866	-223 252
Summa rörelsekostnader		-1 438 151	-2 055 889
Rörelseresultat		435 227	-283 507
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	162 402	57 002
Räntekostnader		-425	-3 420
Summa finansiella poster		161 977	53 582
Resultat efter finansiella poster		597 204	-229 925
Årets resultat		597 204	-229 925
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		597 204	-229 925
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		76 862	610 452
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-586 000	-648 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		88 066	-267 473

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 180 083	1 398 299
Inventarier, verktyg och installationer	10	61 020	68 670
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 241 103</u>	<u>1 466 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		54 000	54 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 000</u>	<u>54 000</u>
Summa anläggningstillgångar		1 295 103	1 520 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	230	120 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 588	27 633
Klientmedel i SHB		1 026 460	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 096 278</u>	<u>147 743</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 604 995	5 644 095
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 604 995</u>	<u>5 644 095</u>
Summa omsättningstillgångar		6 701 273	5 791 838
Summa tillgångar		7 996 376	7 312 807

Brf Salahus 7			8(15)
779500-1119			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll		4 384 862	4 384 861
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 514 862	4 514 861
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 519 137	2 749 062
Årets resultat		597 204	-229 925
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 116 341	2 519 137
Summa eget kapital		7 631 203	7 033 998
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 990	1 096
Skatteskulder		1 920	2 492
Övriga skulder	12	0	7 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 263	268 005
Summa kortfristiga skulder		365 173	278 809
Summa eget kapital och skulder		7 996 376	7 312 807

Kassaflödesanalys

2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	435 228	-283 507
---	---------	----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

225 866	223 252
---------	---------

Erhållen ränta	162 402	57 002
Erlagd ränta	-425	-3 420

823 071	-6 673
----------------	---------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	77 925	75 335
Ökning/minskning leverantörsskuder	74 894	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	11 470	-87 485

Kassaflöde från den löpande verksamheten	987 360	-18 823
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-75 600
Investeringar i pågående byggnation	0	88 750

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	13 150
---	----------	---------------

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	987 360	-5 673
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	5 644 095	5 649 768
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 631 455	5 644 095
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	30 år	
Stamreovering	30 år	t.o.m. år 2029
Laddstolpar	10 år	t.o.m. år 2032

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 444 320	1 402 272
Hyror parkering	54 414	49 939
Uppvärmningsavgifter	368 784	320 688
Övriga intäkter	9 664	2 378
Brutto	1 877 182	1 775 277
Hyresförluster vakanser parkering	-3 804	-2 895
Summa nettoomsättning	<u>1 873 378</u>	<u>1 772 382</u>

I årsavgiften ingår kabel-tv/bredband för föreningens medlemmar. Årsavgiften för hushållsvärme debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	73 243	54 180
Reparationer, löpande underhåll	14 076	66 148
Elavgifter	51 225	52 523
Uppvärmning	432 479	377 184
Vatten och avlopp	89 096	87 566
Renhållning	48 456	47 428
Försäkringar	38 871	47 267
Kabel-TV/Internet	110 608	106 866
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 156	51 156
Summa driftskostnader	909 210	890 318

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Periodiskt underhåll 2023	0	610 452
Torkskåp	76 862	0
Summa periodiskt underhåll	76 862	610 452

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av lokal	1 500	1 500
Förbrukningsinventarier	33 651	21 207
Kontorsmaterial	0	3 088
Indrivning	0	374
Revision	18 625	13 000
Föreningsmöten	1 406	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 375	166 037
Övriga förvaltningskostnader	24 044	4 613
Övriga externa tjänster	0	4 713
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 880
Summa övriga externa kostnader	135 601	217 412

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	40 432	30 748
Arvode vicevärd	38 478	44 452
Lönekostnader	0	19 757
Sociala kostnader	11 702	14 248
Kostnadsersättning	0	5 250
Summa arvoden, personalkostnader	<u>90 612</u>	<u>114 455</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	59 193	3 650
Övriga ränteintäkter	103 209	53 352
Summa finansiella intäkter	<u>162 402</u>	<u>57 002</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 979 403	7 979 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 979 403	7 979 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 670 106	-6 453 784
Årets avskrivningar	-218 216	-216 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 888 322	-6 670 106
Utgående planenligt värde	<u>1 091 083</u>	<u>1 309 299</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 000	89 000
Utgående planenligt värde	89 000	89 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 180 083</u>	<u>1 398 299</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 524 000	12 524 000
Taxeringsvärde mark	3 282 000	3 282 000
	<u>15 806 000</u>	<u>15 806 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 272 000	15 272 000
Lokaler	534 000	534 000
	<u>15 806 000</u>	<u>15 806 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 600	75 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 600	75 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 930	0
Årets avskrivningar	-7 650	-6 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 580	-6 930
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>61 020</u>	<u>68 670</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	230	120 110
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>230</u>	<u>120 110</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	5 435
Sociala avgifter	0	1 681
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	0	100
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>7 216</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Joakim Lans
Ordförande

Annette Eriksson

Rune Widenbring

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Theodor Lönnmann
BoRevision AB

Margareta Karlsson
Förtroendevald revisor

Deltagare

JOAKIM LANS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-25 12:18:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM LANS

Joakim Lans

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.226.49.44

RUNE WIDENBRING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 08:12:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RUNE WIDENBRING

Rune Widenbring

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.143.156.169

ANNETTE ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 08:23:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE ERIKSSON

Annette Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.143.178.20

MARGARETHA KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 14:04:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margareta Elisabet Karlsson

Margaretha Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 77.218.225.23

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-03-30 16:35:44 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman	
Theodor Lönnman	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.224.63.18