

Årsredovisning för

Brf Salvator

769625-9030

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2013-04-08. Föreningens senaste stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-24. 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, januari - juni 2024
Bredablick Förvaltning, juli - december 2024

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående år hölls den 29 maj 2024.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har en lägenhet 1402 och 1201, på Karl X Gustavs gata 26 överlåtits till nya ägare.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av tre ordinarie ledamöter och tre suppleanter.
Per-Olof Jansson, ordförande
Per Gustavsson, ledamot
Hanna Rundh, ledamot
Miranda Ingman, suppleant
Jan Cedercrantz, suppleant
Frida Nilsson, suppleant

Styrelseledamöter och eventuella suppleanter väljs av föreningsstämman 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 har hållits oförändrade under 2024.
En arbetsgrupp tillsattes för att utreda behovet av avgiftsökningar framöver.
Framkom att en höjning med 2:-/m²/mån varje år från 2025, bör räcka för att täcka ökade driftskostnader och medge högre amorteringsgrad för föreningens lån.
Beslut fattades enligt detta på styrelsemöte i september.

Räntekostnaderna för våra lån minskade, men driftkostnaderna ökade något sammantaget förbättrades dock resultatet väsentligt.

Fastigheten drabbades av två separata vattenskador under året, vilket medförde extra kostnader för föreningen med c:a kr 60 000:-.
Ett renoveringsbidrag på c:a kr 8 400:- beviljades i ett ljudstörningsärende.

En extraamortering om kr 50 000:- har gjorts under året och fler planeras framöver, för att på sikt minska räntekänsligheten.

Fastighetsunderhåll

Underhållsplan på 50 år
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 endast 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

	2024	2023	2022	Belopp i kkr 2021
Nettoomsättning	1370	1359	1155	1158
Resultat efter finansiella poster	-179	-448	34	108
Soliditet, %	62,7	62,6	62,3	62,1

Nyckeltal

Låneskuld	17 718	17 918	18 368	18 518
Justerat resultat	47 757	176 876	310 019	388 077
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	692	692	572	572
Skuldsättning per kvadratmeter (skulder per balansdagen/totalyta)	12 373	12 513	12 827	12 932
Sparande per kvadratmeter (justerat resultat/totalyta)	33	124	216	271
Räntekänslighet *) (låneskuld/total intäkt)	22,1	22,3	27,7	27,9
Energikostnad per kvadratmeter	181	159	161	159
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	15 274	15 447	15 834	15 964
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	58%	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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har beslutat att höja avgiften den 1:a januari varje år under de närmaste åren för att kontinuerligt få en bättre ekonomi. Styrelsen har också beslutat att, och har genomfört, en högre amorteringstakt för att komma upp på "säkrare mark".
Budgeten för 2025 indikerar en vinst för detta år.

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	340 700	245 280	-448 418
Omföring av föreg års vinst			-448 418	448 418
Anspråktagande av underhållsfond		-340 700	340 700	
Avsättning till underhållsfond		117 000	-117 000	
Årets resultat				-179 026
Vid årets slut	30 314 907	117 000	20 562	-179 026

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	20 562
årets resultat	-179 026
Totalt	-158 464
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	117 000
anspråktagande av underhållsfond	0
balanseras i ny räkning	-275 464
Summa	-158 464

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 370 250	1 358 628
Övriga rörelseintäkter	2	0	15 360
Summa rörelseintäkter		1 370 250	1 373 988
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-543 844	-790 912
Övriga externa kostnader	4	-103 641	-94 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-226 783	-226 783
Summa rörelsekostnader		-874 268	-1 112 105
Rörelseresultat		495 982	261 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 349	5 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-685 357	-715 410
Summa finansiella poster		-675 008	-710 301
Resultat efter finansiella poster		-179 026	-448 418
Resultat före skatt		-179 026	-448 418
Årets resultat		-179 026	-448 418

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 820 293	48 047 076
Summa materiella anläggningstillgångar		47 820 293	48 047 076
Summa anläggningstillgångar		47 820 293	48 047 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 084	27 802
Övriga fordringar		2	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 391	6 894
Summa kortfristiga fordringar		53 477	34 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		424 873	601 784
Summa kassa och bank		424 873	601 784
Summa omsättningstillgångar		478 350	636 500
SUMMA TILLGÅNGAR		48 298 643	48 683 576

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 314 907	30 314 907
Fond för yttre underhåll		117 000	340 700
Summa bundet eget kapital		30 431 907	30 655 607
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 562	245 280
Årets resultat		-179 026	-448 418
Summa fritt eget kapital		-158 464	-203 138
Summa eget kapital		30 273 443	30 452 469
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 568 000	17 768 000
Övriga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		17 575 000	17 775 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		0	10 631
Skatteskulder		96 188	94 856
Övriga skulder		38 074	34 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	165 938	165 981
Summa kortfristiga skulder		450 200	456 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 298 643	48 683 576

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-179 026	-448 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	226 783	226 783
	47 757	-221 635
Betald skatt	0	1 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 757	-220 105
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 761	-12 931
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 907	-24 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 089	-257 536
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-450 000
Årets kassaflöde	-176 911	-707 536
Likvida medel vid årets början	601 784	1 309 320
Likvida medel vid årets slut	424 873	601 784

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 - 2072. (50 år)
Beräknad kostnad kommer att uppgå till 5.775.000 kr inkl moms beräknad på dessa år.
Styrelsen beslutade att avsättningen ska vara på 117.000 kr per år.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	802 188	802 188
Årsavgifter lokaler	574 662	539 496
Överlåtelseavgifter	3 480	1 873
Vidarefakturerade kostnader	220	220
Hysesbortfall	-10 300	0
Försäkringsersättningar	0	0
Erhållna bidrag övriga ersättningar	0	15 361
Förändring periodiserade intäkter	0	14 850
Summa	1 370 250	1 373 988

Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El för drift	35 103	34 515
Uppvärmning	172 483	152 068
Vatten och avlopp	52 306	41 791
Hiss	24 391	12 304
Städning och renhållning	78 891	85 803
Fastighetsskötsel och förvaltning	27 202	18 072
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	48 340	47 848
Reparation och underhåll	105 128	398 511
Summa	543 844	790 912

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkring	29 169	27 329
Revision	16 422	14 251
Övriga förvaltningskostnader	5 168	11 167
Redovisningstjänster	47 058	38 140
Bankkostnader	2 606	2 181
Förbrukningsvaror/Övrigt	3 218	1 341
	103 641	94 409

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, Lån	683 367	714 486
Räntekostnader, Övrigt	1 990	924
Summa	685 357	715 410

Not 6 Anställda och personalkostnader

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

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 314 907	50 314 907
	50 314 907	50 314 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 267 831	-2 041 048
-Årets avskrivning enligt plan	-226 783	-226 783
	-2 494 614	-2 267 831
Redovisat värde vid årets slut	47 820 293	48 047 076
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>2024-12-31</i>
Danske Bank			
Rörligt lån 1302 01 29583	Stibor90 + 0,7%	2025-09-30	7 450 000
Fasträntelån 1208 01 95492	2,10%	2027-10-11	4 268 000
Rörligt lån 1302 01 29591	Stibor90 + 0,7%	2025-09-30	6 000 000
			17 718 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 10 Tillägssupplysning till kassaflödesanalys

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Erhållen ränta	10 349	5 109
Erlagd ränta	685 357	715 276

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Avgifter Januari	100 422	98 051
Top Hemservice Skåne AB	3 500	3 366
Öresundskraft	25 504	26 783
Bokföring och Boksluts arvode	17 780	15 710
Revisionsarvode	16 000	16 000
Ränta lån Danske Bank	2 732	6 071
	165 938	165 981

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Helsingborg 2025-

Per-Olof Jansson
Ordförande

Per Gustavsson
Ledamot

Hanna Rundh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats KPMG AB den 2025-

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."

Per Axel Gustav Gustavsson

Undertecknare

Serienummer: 13d932177a4ca1[...]abf39b16b29bd

IP: 213.80.xxx.xxx

2025-04-09 16:56:49 UTC



Per Olof Jansson

Undertecknare

Serienummer: af47db27e21226[...]bce27c981b556

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-04-10 07:16:02 UTC



Hanna Lina Rundh

Undertecknare

Serienummer: 06245ba643ef36[...]e6d008d95b96e

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-10 13:51:58 UTC



Carl Daniel Larsson

Undertecknare

Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4

IP: 188.150.xxx.xxx

2025-04-10 16:02:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.