

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Saluten

769626-3792

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saluten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald till stämma</i>
Sven Dahlberg, ordförande	2024
Therese Törnvall	2023
Lars-Göran Sund	2023
Karin Pettersson	2024
Patricia Miranda Burgos	2023
<i>Styrelsesuppleant</i>	
Adam Jackson	2023
Ulf Ahremark	2023

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

Revisor

Maria Hedlund, PwC

Valberedning

Ewa Brattberg

Linnea Forsgren Piuva

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 (fg.år 57) medlemmar.
Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.
Under året har 7 (fg.år 5) överlåtelse skett.

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

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

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 sammanträtt cirka en gång i månaden.

Styrelsearbetet har bland annat omfattat:

Medlemsbrev har skickats under året och hemsidan har uppdaterats med boendeinformation. En Facebookgrupp har skapats för medlemmarna i BRF Saluten och in-och utflyttningsbrev har uppdaterats och skickats till berörda.

Styrelsen har bjudit in till gemensamma aktiviteter som genomförts under året; två städdagar samt adventsmingel med tändning av granen första advent.

Boendefrågor har omhändertagits och åtgärdats så som trasig motorvärmare, påkört trappräcke, element med dåligt flöde samt problem med avlopp. Gemensam gräsklippare har bytts ut. Frågor om renoveringar från boenden har omhändertagits och bifallits. Boendefråga om att det flagar från taket på Örebro konstskola har omhändertagits genom kommunikation med rektorn på skolan.

Egeryds har i enlighet med avtal och beställningar från föreningen utfört skötsel så som gräs- och häckklippning, ogräsrensning och snöskottning, inklusive sandning etc.

OVK har genomförts i föreningen.

Filter för byte till ventilationen har köpts in och lämnats ut lämnats till alla boenden.

Soprummet är åtgärdat genom att skydd för sopkärnen har satts upp på väggarna.

Genomgång av underhållsplanen har gjorts tillsammans med Egeryds.

Besiktning av lekparken har genomförts och bedömd hård mark under gungorna har åtgärdats i samband med städdag.

Möjlighet att betala månadsavier via autogiro har lösts.

Nytt avtal har tecknats med Telia för 5 år, började gälla 2023.

Utifrån att boenden röstat om inglasning av altaner och loftgångar och bygglov beviljades i slutet av 2021 har ett antal boenden kunnat genomföra inglasningar under 2022.

Årsstämma genomfördes i mars 2022. Bland annat valdes nya medlemmar in till styrelsen och samma sak till valberedningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 163	2 201	2 227	2 146
Resultat efter finansiella poster	3	-82	-31	-144
Soliditet (%)	61	61	61	60
Balansomslutning	90 259	90 455	90 662	90 953
Eget kapital	54 900	54 902	54 984	55 015
Kassalikviditet (%)	228	184	154	154
Skuld per kvm boyta	12	12	12	13

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	945 700	-1 061 938	-81 875	54 901 887
Disposition av föregående års resultat:			334 800	-416 675	81 875	0
Årets resultat					2 982	2 982
Belopp vid årets utgång	51 450 000	3 650 000	1 280 500	-1 478 613	2 982	54 904 869

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 478 613
årets vinst	2 982
	-1 475 631

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 120kr/kvm boyta enl stadgarna	334 800
i ny räkning överföres	-1 810 431
	-1 475 631

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 163 338	2 200 894
Övriga rörelseintäkter	4	0	46 113
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 163 338	2 247 007
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	5	-982 549	-1 083 480
Övriga externa kostnader	6	-90 492	-128 229
Personalkostnader	7	-61 146	-61 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-625 101	-655 783
Summa rörelsekostnader		-1 759 288	-1 929 083
Rörelseresultat		404 050	317 924
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 068	-399 799
Summa finansiella poster		-401 068	-399 799
Resultat efter finansiella poster		2 982	-81 875
Resultat före skatt		2 982	-81 875
Årets resultat		2 982	-81 875

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	87 912 928	88 538 029
Summa materiella anläggningstillgångar		87 912 928	88 538 029
Summa anläggningstillgångar		87 912 928	88 538 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		475 266	400 582
Övriga fordringar		5 713	8 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 010	102 176
Summa kortfristiga fordringar		611 989	510 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 739 103	1 405 744
Summa kassa och bank		1 739 103	1 405 744
Summa omsättningstillgångar		2 351 092	1 916 694
SUMMA TILLGÅNGAR		90 264 020	90 454 723

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 100 000	55 100 000
Fond för yttre underhåll		1 280 500	945 700
Summa bundet eget kapital		56 380 500	56 045 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 478 613	-1 061 938
Årets resultat		2 982	-81 875
Summa fritt eget kapital		-1 475 631	-1 143 813
Summa eget kapital		54 904 869	54 901 887
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 328 000	34 512 000
Summa långfristiga skulder		34 328 000	34 512 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		184 000	184 000
Leverantörsskulder		141 316	138 590
Övriga skulder		104 779	105 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	601 056	612 534
Summa kortfristiga skulder		1 031 151	1 040 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 264 020	90 454 723

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten	13		
Resultat efter finansiella poster		2 982	-81 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		625 101	655 783
Betald skatt		4 503	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		632 586	573 908
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-74 684	20 692
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 858	-5 070
Förändring av leverantörsskulder		2 726	37 041
Förändring av kortfristiga skulder		-12 411	21 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten		517 359	648 487
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-112 187
Justeringspost		0	64 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-47 879
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-184 000	-184 000
Årets kassaflöde		333 359	416 608
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 405 744	989 136
Likvida medel vid årets slut		1 739 103	1 405 744

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.

Skuld per kvm/boyta

Långfristiga skulder dividerat med total bostadsyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Medlemsavgifter bostäder	1 800 019	1 806 462
Medlemsavgifter parkeringsplatser	105 261	106 818
Medlemsavgifter carport	71 231	77 344
Debiterad el/vatten	141 301	178 745
Överlåtelse / pantsättningsavgift	0	14 708
Övriga intäkter	1 005	2 418
Årsavgifter laddstolpar	9 200	6 225
Försäljning egenproducerad el, 25 % moms	28 601	2 294
Externa parkeringsplatser, 25 5 moms	6 720	5 880
	2 163 338	2 200 894

Not 4 Övriga intäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	46 113
	0	46 113

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	-70 923	-92 364
Elektricitet	-224 816	-228 068
Fjärrvärme	-192 773	-238 061
Vatten och avlopp	-85 965	-80 423
Avfallshantering	-78 094	-74 969
Kostnad för samfällighet	-19 860	-14 487
Internetkostnad	-105 392	-105 039
Snöröjning	-27 604	-9 650
Trädgårdsskötsel	-16 045	-13 007
Försäkringspremier	-23 348	-21 225
Underhåll av byggnad	-117 676	-194 502
Övriga förvaltningskostnader	-20 053	-11 685
	-982 549	-1 083 480

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	-12 500	-11 875
Ekonomisk förvaltning	-52 500	-84 135
Bankkostnader	-2 825	-2 491
Kostnad hemsida	0	-186
Övriga externa kostnader	-22 667	-4 548
Kostnad för överlåtelse-och pantsättningsavgifter	0	-24 994
	-90 492	-128 229

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Arvoden samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-48 300	-47 600
Sociala kostnader	-12 846	-13 991
Totala arvoden och sociala kostnader	-61 146	-61 591

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 569 028	92 521 149
Inköp		112 187
Justeringspost		-64 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 569 028	92 569 028
Ingående avskrivningar	-4 030 999	-3 375 216
Årets avskrivningar	-625 101	-655 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 656 100	-4 030 999
Utgående redovisat värde	87 912 928	88 538 029
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	14 600 000
	71 200 000	58 600 000
Bokfört värde byggnader	68 397 778	69 022 879
Bokfört värde mark	19 515 150	19 515 150
	87 912 928	88 538 029

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	131 010	102 176
	131 010	102 176

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	33 592 000	33 776 000
	34 328 000	34 512 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,02	2024-09-25	10 012 000	10 196 000
Swedbank	1,64	2023-10-25	12 300 000	12 300 000
Swedbank	0,79	2025-10-24	12 200 000	12 200 000
			34 512 000	34 696 000
Kortfristig del av långfristig skuld			184 000	184 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	70 039	70 367
Övriga upplupna kostnader	553	39 197
Förutbetalda intäkter	530 464	502 970
	601 056	612 534

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	625 101	655 783
	625 101	655 783

Underskrifter

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Sven Dahlberg
Ordförande

Adam Jackson
Suppleant

Karin Pettersson

Therese Törnvall

Patricia Miranda Burgos

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

Maria Hedlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557488904402

Dokument

Årsredovisning 2022 Saluten för underskrift
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-03-14 12:38:24 CET (+0100) av Great Accounting (GA)
Färdigställt 2023-03-15 14:56:54 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Sven Dahlberg (SD)
Identifierad med svenskt BankID som "SVEN DAHLBERG"
Personnummer 530619-1437
sven.dahlberg53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN DAHLBERG"
Signerade 2023-03-14 14:13:28 CET (+0100)

Therese Törnvall (TT)
Identifierad med svenskt BankID som "THERESE TÖRNVALL"
Personnummer 880127-4906
baskethumlan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE TÖRNVALL"
Signerade 2023-03-14 12:47:19 CET (+0100)

Karin Pettersson (KP)
Identifierad med svenskt BankID som "KARIN PETERSSON"
Personnummer 790129-6967
kkaarriinn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Patricia Miranda Burgos (PMB)
Identifierad med svenskt BankID som "Patricia Rocío Miranda Burgos"
Personnummer 700818-0585
patriciamirandaburgos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557488904402

<p><i>"KARIN PETTERSSON"</i> <i>Signerade 2023-03-14 18:12:17 CET (+0100)</i></p>	<p><i>"Patricia Rocio Miranda Burgos"</i> <i>Signerade 2023-03-15 07:22:31 CET (+0100)</i></p>
<p>Adam Jackson (AJ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Adam Johan Inge Jackson"</i> <i>Personnummer 910626-0038</i> <i>adamjackson26@hotmail.co.uk</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adam Johan Inge Jackson"</i> <i>Signerade 2023-03-14 19:24:48 CET (+0100)</i></p>	<p>Maria Hedlund (MH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "MARIA HEDLUND"</i> <i>Personnummer 810504-4161</i> <i>maria.hedlund@pwc.com</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HEDLUND"</i> <i>Signerade 2023-03-15 14:56:54 CET (+0100)</i></p>

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>

