

Årsredovisning

för

Brf Sälgen 10

769614-6799

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Sälgen 10 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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-10-19

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-07 hos Bolagsverket

Styrelsen har kompletterat och förändrat andelstalen under 2010 genom styrelsebeslut för att anpassa den ekonomiska planen till de verkliga förhållandena, vilket har anmälts till Bolagsverket

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Solna kommun.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Stockholm Solna Sälgen 10

Tomtens areal: 710 kvm, friköpt

Fullvärdesförsäkring genom Länsförsäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen

Byggår: 1945

Uppvärmning: fjärrvärme

Byggnaden består av två bostadsvåningar med delvis inredd vind i etage samt en bostad i källarplan

Totalt antal lägenheter: fem

Sammanlagd bostadsyta: 352 kvm

Totalyta: 588 kvm

Föreningens styrelse

Johan Sagnert Ordförande

Kirsti Möller Ledamot

Anna Ioannou Ledamot

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

Revisor

Carl Lindblad är vald till föreningens revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

UNDERHÅLLSFRÅGOR UNDER 2024

Reparation av trapphus

Efterlängtd modernisering och reparation av trapphuset utfördes under hösten 2024. Porten, entré-stenbeläggning, ytskikt, skador på väggar, tak och räcken reparerades och ytskikt renoverades och målades om till en kostnad på cirka 190 tkr totalt. Detta finansierades med ett lån på 250 tkr hos SHB tack vare fortsatt låg belåningsgrad.

Tomtgränsmur

Förberedande arbete inför en eventuell reparation av muren som skiljer Sälgen 9 och Sälgen 10 pågår. Dialog med Sälgen 9 och Solna kommun gällande murens placering ingår i detta arbete.

SAMMANFATTNING AV BESLUT UNDER 2024

Beslut att höja avgifterna med 6% pga ökade kostnader när leverantörer inflationsjusterat priser och räntor på nya lånet för planerade renoveringar

Byte av styrelse när tidigare ordförande Tomas Helge flyttade

Beslut om att binda nya lånet om 250 tkr på ett år

Beslut att säga upp Brf24 som bokföringsföretag och kontraktera Ekonomi Citykonsult

Medlemsinformation

UNDERHÅLLSPLAN: HISTORISKA RENOVERINGAR

2024 Renovering av trapphus och ingång (port) inklusive målning

2023 Reparation av taket runt takkupan lgh 1202 av CC plåt slutförd

2022 Ny tvättmaskin i tvättstuga

2022 Nya plåtbeslag på tak och skorsten

2021 Elbilsladdning med appkoppling installerade

2021 Ny torktumlare

2021 Fönsterrenovering: nya isolerande treglasfönster, alla karmar och fönster målade, beslagen renoverade

2021 Nya förråd i källaren

2016 Nya gemensam uteplats

2016 Ny isolering av grunden samt målning av sockeln

2016 Utbyte av garagedörr

2016 Målning av balkonger och fönster

2015 Åtgärder p& ventilationen

2012 P-platserna iordningställdes

2010 Byte av elstigar

2010 Ny lägenhet i bottenplan

2010 Komplet stambyte i fastigheten

1998 Nytt tak

1978 Fastigheten tilläggsisolerades och tegelfasaden sattes upp

1945 Byggår

UNDERHÅLLSPLAN: PLANERAT UNDERHÅLL

Underhållsplan diskuteras löpande i styrelsen för att hitta balans mellan rimlig arbetsinsats, nödvändighet och budgetkontroll. Punkter för planeringshorisont 2025-2029 är följande:

Löpande underhåll

Årlig regelbunden och föreningsgemensam grundstädning och genomgång av hela fastigheten vår och höst
Gemensamt fördelat säsongsbaserat schema för utemiljöer och trädgård

Planerat underhåll

Reparation av sockel på huset. Föreningen avser att under våren 2025 ta in offerter gällande reparation av sockeln
OVK. Senast 2027-11-29
Besiktning av värmepanna. Innan 2028
Spolning av stammar. Innan 2028
Besiktning av balkonger. Innan 2028
Energideklaration. Senast 2029-10-29

FÖRENINGSPOLICYER

Policy för andrahandsuthyrning

Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap
Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand under begränsad period om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t.ex. för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att prova samboende med annan person.

Policy för delägarskap

Styrelsen har i mars 2025 fattat beslut om att juridisk person ej får vara delägare och minsta andel för delägarskap är 10%.
Stadgarna kommer att ändras vid nästa årsmöte och extra möte.
-Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
-Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
-Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t.ex. för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	259	225	219	214
Resultat efter finansiella poster	-189	-82	-25	-321
Soliditet (%)	66,81	71,74	72,12	71,98
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	727	630	602	588
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,62	98,68	96,71	96,64
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 265	3 584	3 623	3 674
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 265	3 584	3 623	3 674
Skuldränta, genomsnitt (%)	4,03	4,02	1,72	1,49
Räntekänslighet (%)	5,87	5,69	6,02	6,03
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	91	143	380
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	246	222	227

Ytuppgifter vid beräkning, 352 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 0 kvm lokaler (LOA). Soliditet % definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta (BOA+LOA).
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten) / totalyta (BOA+LOA).

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 556 256	0	-1 128 728	-82 271	3 345 257
Disposition av föregående års resultat:			-82 271	82 271	0
Årets resultat				-188 858	-188 858
Belopp vid årets utgång	4 556 256	0	-1 210 999	-188 858	3 156 399

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 210 999
årets förlust	-188 858
	-1 399 857

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 399 857
	-1 399 857

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	2	259 445	224 717
Övriga rörelseintäkter		1 003	3 359
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		260 448	228 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-363 849	-239 893
Övriga externa kostnader	4	-10 300	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 569	-19 569
Summa rörelsekostnader		-393 718	-259 462
Rörelseresultat		-133 270	-31 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 702	-51 019
Summa finansiella poster		-55 588	-50 885
Resultat efter finansiella poster		-188 858	-82 271
Resultat före skatt		-188 858	-82 271
Årets resultat		-188 858	-82 271

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 534 177	4 553 746
Summa materiella anläggningstillgångar		4 534 177	4 553 746
Summa anläggningstillgångar		4 534 177	4 553 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 056	3 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 183	8 744
Summa kortfristiga fordringar		16 239	12 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		173 680	97 289
Summa kassa och bank		173 680	97 289
Summa omsättningstillgångar		189 919	109 473
SUMMA TILLGÅNGAR		4 724 096	4 663 219

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 556 256	4 556 256
Summa bundet eget kapital		4 556 256	4 556 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 210 999	-1 128 728
Årets resultat		-188 858	-82 271
Summa fritt eget kapital		-1 399 857	-1 210 999
Summa eget kapital		3 156 399	3 345 257
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 501 147	1 261 391
Summa långfristiga skulder		1 501 147	1 261 391
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		16 095	7 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 455	48 626
Summa kortfristiga skulder		66 550	56 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 724 096	4 663 219

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-133 270	-31 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19 569	19 569
Erhållen ränta	114	134
Erlagd ränta	-55 702	-51 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-169 289	-62 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 055	-2 230
Förändring av kortfristiga skulder	9 979	10 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163 365	-54 134
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	-50
Amortering av lån	-10 244	-13 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	239 756	-13 994
Årets kassaflöde	76 391	-68 128
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	97 289	165 417
Likvida medel vid årets slut	173 680	97 289

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 ackumulerad avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,5 %

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	255 876	221 748
Intäkt el	3 569	2 969
Summa	259 445	224 717

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	9 399	2 686
Periodiskt underhåll	200 005	94 581
El	11 836	14 074
Uppvärmning	64 911	65 600
Vatten & avlopp	12 302	6 828
Avfallshantering	10 800	8 233
Brandskydd	7 041	0
Fastighetsförsäkring	10 040	9 054
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 625
Bredband/Internet	11 332	11 292
Kommunal fastighetsavgift bostäder	8 150	7 945
Förbrukningsmaterial	3 663	1 331
Bokföring, årsredovisning	11 000	10 500
Medlemskap i Bostadsrätterna	1 220	1 220
Bankkostnader	1 349	1 324
Bolagsverket	800	1 600
Summa	363 848	239 893

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvoden	10 300	0
Summa	10 300	0

Avser särskild gränsutmärkning, lantmäteriet

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 913 813	3 913 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 913 813	3 913 813
Ingående avskrivningar	-258 167	-238 598
Årets avskrivningar	-19 569	-19 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 736	-258 167
Utgående redovisat värde	3 636 077	3 655 646
Bokfört värde byggnader	3 636 077	3 655 646
Bokfört värde mark	898 100	898 100
	4 534 177	4 553 746

Not 6 Långfristiga skulder

Avser fastighetslån i Stadshypotek. Under året har föreningen tagit nytt lån om 250.000 kronor och 10.244 kronor amorterats.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Sagnert
Ordförande

Kirsti Möller
Ledamot

Anna Ioannou
Ledamot

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

Carl Lindblad
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BRF Sälgen 10

Org.nr. 769614-6799

Jag har granskat bokslut, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.01.01 – 2024.12.31.

Granskning har utförts enligt god revisionsred.

Bokföring, bokslut och årsredovisning har upprättats enligt gällande lag.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Lindblad

Verifikat

Transaktion 09222115557544877945

Dokument

ÅR 241231

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-04-23 06:33:28 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2025-04-24 08:45:25 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerare

Anna Ioannau (AI)

Bostadsrättsföreningen Sälgen 10

anna.ioannou000@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Ioannou"

Signerade 2025-04-23 08:13:16 CEST (+0200)

Kirsti Möller (KM)

Bostadsrättsföreningen Sälgen 10

kirstimoller@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KIRSTI MÖLLER"

Signerade 2025-04-23 12:34:18 CEST (+0200)

Johan Sagnert (JS)

Bostadsrättsföreningen Sälgen 10

johansagnert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SAGNERT"

Signerade 2025-04-23 09:39:15 CEST (+0200)

Carl Lindblad (CL)

Bostadsrättsföreningen Sälgen 10

carl.lindblad@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL LINDBLAD"

Signerade 2025-04-24 08:45:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544877945

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>

