

Brf Dalgatan 5-11 i Stj


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje

769615-0122

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Dalgatan 5-11 i Stj (769615-0122) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under året har föreningen amorterat 3.000.000 kr utöver löpande amorteringar, totalt har låneskulden minskat med 3.455.000 kr under räkenskapsåret.

Under året har entrén i samtliga trapphus målats om.
Tvättstugan har utrustats med ett nytt torkskåp och torktumlare.
Infarten till garaget har asfalterats om.

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-07. Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Spettet 20 i Södertälje kommun, omfattande adresserna Dalgatan 5-11A. Spettet 20 byggdes år 1967.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
59	Lägenheter, bostadsrätt	3 327
5	Lägenheter, hyresrätt	308
7	Lokaler, hyresrätt	505
45	Antal p-platser	
83	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-18. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Yildiz Sait	Ledamot
Knappström Patrick	Ledamot
Sahdo Naila	Ledamot
Kjellström Johan	Ledamot
Cecilia Spele	Suppleant
Eva Holmqvist	Suppleant
Irina Jungsin	Suppleant
Irina Jungsin	Valberedning
Ingegerd Blomqvist	Valberedning

Föreningens firma tecknas av Yildiz Sait, Knappström Patrick, Sahdo Naila och Kjellström Johan.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Malmer Robert, MT Revision AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Stambyte samt våtrumsrenovering i samtliga lägenheter, installation av fläktar på taket i varje trapphus.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 73 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 446	4 281	4272	4280
Resultat efter fin. poster (tkr)	284	610	573	698
Soliditet (%)	29,3	27,8	27,1	26,3

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	721	693
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 258	9913
Skuldsättning kr/kvm brf yta	14 800	15846
Räntekänslighet %	21%	23%
Energikostnad kr/kvm	235	208
Sparande per kvm	115	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	55%	53%

Den 1 januari 2023 gäller nya krav på ytterligare nyckeltal i årsredovisningar för bostadsrättsföreningar. Detta ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022. Nyckeltal som ska lämnas för de tre föregående räkenskapsåren enligt punkt 5 i det allmänna rådet behöver inte lämnas för räkenskapsår som föregår det första året som dessa nya krav tillämpas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 627 500	3 991 300	919 379	-71 825 378	610 034	20 476 933
Förändring av fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
Balanseras i ny räkning				610 034	-610 034	
Årets resultat					283 566	283 566
Belopp vid årets utgång	29 627 500	3 991 300	1 119 379	-71 415 344	283 566	20 760 499

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-71 415 344
Årets resultat	283 566
Totalt	-71 131 778
Avsättning till yttre fond	200 000
Uttag ur yttre fond	-203 086
Balanseras i ny räkning	-71 128 692
Summa	-71 131 778

Föreningens 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	4 445 826	4 280 648
Övriga rörelseintäkter		1 272	22 633
Summa rörelseintäkter		4 447 098	4 303 281
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 938 560	-2 387 818
Övriga externa kostnader	4	-31 061	-23 411
Personalkostnader och arvoden	5	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 825	-376 822
Summa rörelsekostnader		-3 412 156	-2 853 761
Rörelseresultat		1 034 942	1 449 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 705	67 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 081	-907 073
Summa finansiella poster		-751 376	-839 486
Resultat efter finansiella poster		283 566	610 034
Resultat före skatt		283 566	610 034
Årets resultat		283 566	610 034

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 934 063	68 310 888
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		67 934 063	68 310 888
Summa anläggningstillgångar		67 934 063	68 310 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 881	12 329
Övriga fordringar		13 123	1 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 838	154 923
Summa kortfristiga fordringar		104 842	168 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	2 898 359	5 222 794
Summa kassa och bank		2 898 359	5 222 794
Summa omsättningstillgångar		3 003 201	5 391 426
SUMMA TILLGÅNGAR		70 937 264	73 702 314

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 618 800	33 618 800
Fond för yttre underhåll		1 119 379	919 379
Övriga fonder		57 154 098	57 154 098
Summa bundet eget kapital		91 892 277	91 692 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 415 344	-71 825 378
Årets resultat		283 566	610 034
Summa fritt eget kapital		-71 131 778	-71 215 344
Summa eget kapital		20 760 499	20 476 933
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	39 836 250	45 453 750
Summa långfristiga skulder		39 836 250	45 453 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	8	9 017 500	6 855 000
Leverantörsskulder		384 078	312 582
Skatteskulder		11 570	8 946
Övriga skulder		357 344	161 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 023	433 792
Summa kortfristiga skulder		10 340 515	7 771 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 937 264	73 702 314

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		
Rörelseresultat	1 034 942	1 449 519
Avskrivningar	376 825	376 822
Erlagd ränta och ränteintäkter	-751 375	-839 485
	<u>660 392</u>	<u>986 856</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 392	986 856
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-552	-1 926
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	64 342	-41 681
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	71 496	289 373
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	334 887	-177 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 130 565	1 054 866
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 455 000	-455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 455 000	-455 000
Årets kassaflöde	-2 324 435	599 866
Likvida medel vid årets början	5 222 794	4 622 928
Likvida medel vid årets slut	2 898 359	5 222 794

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5	(0,5)
Markanläggning	5,0	(5,0)
Takomläggning	2,5	(2,5)
Entredörrar	5,0	(5,0)
Värmecentral	5,0	(5,0)
Maskiner	10,0	(10,0)
Möbler	20,0	(20,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 378 664	2 287 183
Hyror	2 064 300	1 988 060
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 866	5 427
Övriga hyresintäkter	-4	-22
	4 445 826	4 280 648

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel och städning	252 387	184 412
Tillsyn, besiktning, kontroller	117 120	103 740
Trädgårdsskötsel	4 794	10 606
Snöröjning	32 064	60 138
Sotning	8 850	3 095
Reparationer	246 544	64 631
El	125 215	126 416
Uppvärmning	930 066	816 483
Vatten	182 714	152 841
Sophämtning	95 002	123 504
Fettavskiljare	18 270	1 775
Försäkringspremie	96 650	90 848
Fastighetsavgift bostäder	104 318	101 696
Fastighetsskatt lokaler	64 000	64 000
Övriga fastighetskostnader	25 406	10 781
Kabel-tv/Bredband/IT	231 390	256 571
Förvaltningsarvode ekonomi	178 547	169 568
Panter och överlåtelse	1 791	5 579
Övriga externa tjänster	20 346	24 059
	<u>2 735 474</u>	<u>2 370 743</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	41 463	
Hissar	-	17 075
Målning	161 623	-
	<u>203 086</u>	<u>17 075</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 938 560</u>	<u>2 387 818</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	1 766	3 411
Besiktnings- och utredningskostnader	3 045	-
Revisionarvode	26 250	20 000
Summa	<u>31 061</u>	<u>23 411</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	37 500	50 000
Övrigt arvode styrelse	12 500	-
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<u>65 710</u>	<u>65 710</u>

Föreningen har ingen anställd under året

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 481 574	49 481 574
-Ombyggnad	5 569 500	5 569 500
-Mark	18 214 917	18 214 917
-Markanläggning	49 425	49 425
	<u>73 315 416</u>	<u>73 315 416</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 004 528	-4 627 706
-Årets avskrivning enligt plan	-376 825	-376 822
	<u>-5 381 353</u>	<u>-5 004 528</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 934 063	68 310 888
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 400 000	41 400 000
Mark	17 000 000	17 000 000
	<u>58 400 000</u>	<u>58 400 000</u>
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	6 400 000	6 400 000
	<u>58 400 000</u>	<u>58 400 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2024	2023
Danske bank	10 594	7 870
Danske bank sparkonto	70 878	2 529 630
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 816 887	2 685 294
Summa	2 898 359	5 222 794

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank	2026-02-02	3,15%	8 402 500	-
Danske Bank			-	5 042 500
Danske Bank	2025-06-30	1,49%	8 812 500	9 062 500
Danske Bank			-	6 400 000
Danske Bank	2026-12-30	1,25%	31 638 750	31 803 750
			<u>48 853 750</u>	<u>52 308 750</u>
Varav kortfristig del			9 017 500	6 855 000
Varav långfristig del			39 836 250	45 453 750

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	54 070 000	54 070 000
Summa ställda säkerheter	54 070 000	54 070 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Kjellström

Sait Yildiz

Patrick Knappström

Naila Sahdo

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

Robert Malmer
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende