Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Salviadalen
Org nr: 769615-7481



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

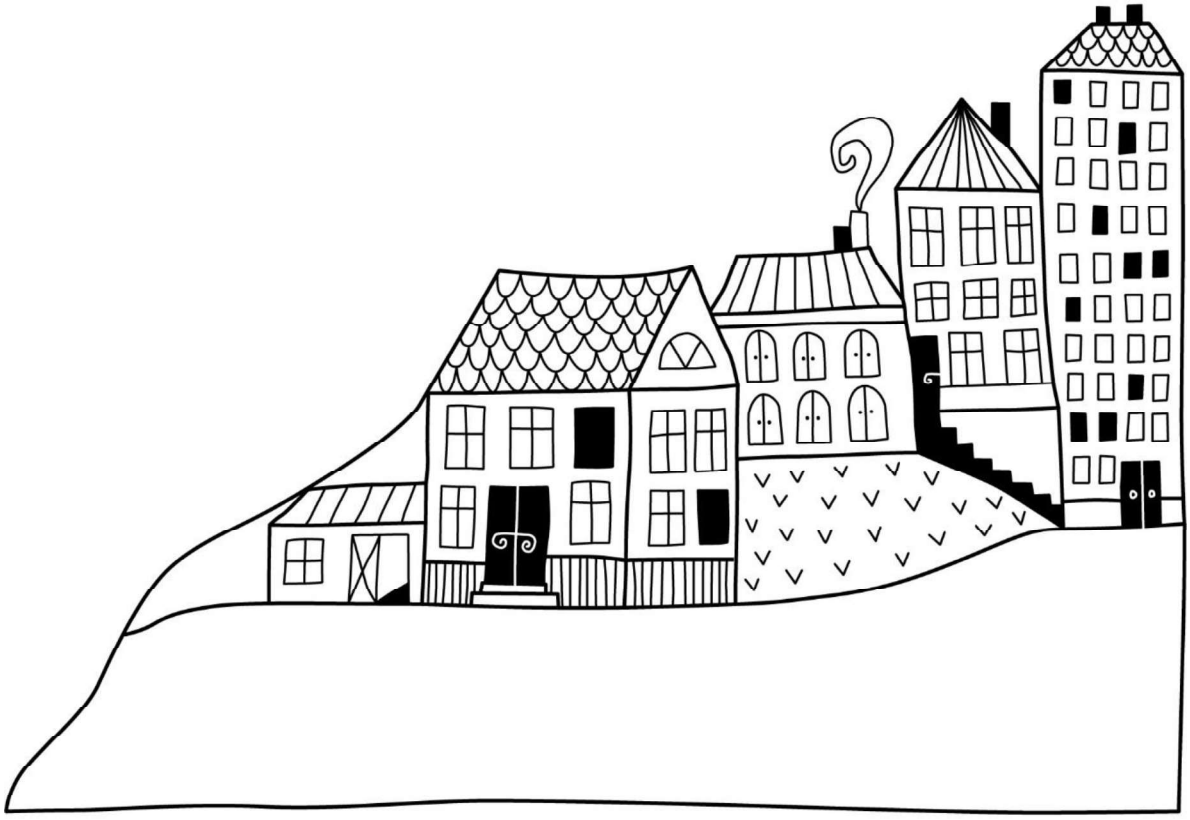
t) Stämmans avslutande

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salviadalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 652 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Gårdsten 9:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna består av sju hus med radhuskänsla. Byggnaderna är uppförda 2007 och har 42 bostäder. Fastighetens adress är Salviadalen 1–45 i Angered. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats. Utöver dessa finns det 5 extra parkeringsplatser för uthyrning där kösystem tillämpas. Fastigheten har även 6 parkeringsplatser för besökare.
I varje hus finns sex lägenheter om 70 kvadratmeter vardera. Lägenheterna består av tre rum och kök med öppen planlösning, alternativt två rum med vinterträdgård och kök.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	42

Total tomtarea	10 472 m²
Total bostadsarea	2 940 m²

Årets taxeringsvärde	47 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 107 tkr och planerat underhåll för 344 tkr.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har haft vår- och höststädning i området som brukligt, vilket avslutades med grillning och fika. Det är ett utmärkt tillfälle att träffas och lära känna varandra i området, samtidigt som vi hjälps åt att hålla snyggt och fint.
Föreningen ställde även ut en container på gården där alla boende kunde slänga saker de ville bli av med.
Under hösten klipptes alla träd i området ordentligt.

Årsstämma hölls den 15 juni. Styrelsen kallade även till två extrastämmor 15 och 29 september för att anta de uppdaterade stadgarna för bostadsrättsföreningar, som därmed godkändes.
I enlighet med de nya stadgarna tillkommer numera en avgift till föreningen vid en eventuell andrahandsuthyrning.

Solpanelerna har blivit reparerade och växelriktaren byttes ut eftersom panelerna slutat att generera ström.
Växelriktaren ersattes av försäkringsbolaget mot en självrisk men att åtgärda solpanelerna betalades av föreningen.

Under året som gått har bara en lägenhet bytt ägare.
Nya namnskyltar monterades på brevlådorna eftersom flera skyltar tappat färgen.
Fasta farthinder monterades på vägen ner till parkeringsplatserna
Målningen av parkeringsplatserna blev inställt på grund av regn.
Securitas har övertagit uppdraget att kontrollera våra gästparkeringsplatser och betalningen på dessa sker med två olika appar samt kort som visar att man är gäst i området.

Området drabbades av stopp i avloppsröret invid pumpanläggningen och två lägenheter fick upp vatten via badrummen.
Sanering pågår av den lägenhet som fick mest skador.

Styrelsen beslöt i samråd med Riksbyggens ekonomiavdelning att höja boendeavgiften med 5% från och med nästa år på grund av ökade driftskostnader, kommande underhåll och höjda räntor.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	**Belopp**
Solpaneler	108 120
Nya farthinder samt skyltar	175 499
VVS	60 699

Nästa års planerade underhåll

Styrelsen planerar att rusta upp lekplatsen och håller på att ta in anbud på detta.
Fasadtvätt för att få bort alger och mossa kommer att ske under kommande år.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Astorga Font De La Vall	Ordförande	2026
Lisbeth Zachrisson	Sekreterare	2025
Monica Maldonado	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rami Hamzé	Suppleant	2026
Rolf Bolin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Ali Oshagh Madani	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Bernhardsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Ordföranden har ordet:

Jag vill tacka hela styrelsen och medarbetare för det gångna året, där vi har arbetet för att förbättra miljön för hela föreningen.
Under året 2024 har det kommit en ny ägare av lägenhet i Brf Salviadalen. Vi ser detta som mycket positivt och vi hoppas att det trivs i området.
Samtidigt vill jag tacka alla som engagerat sig i att hjälpa till med plantering av blommor och buskar, som gör att området ser mycket finare ut.
Under kommande året 2025, har vi underhållsarbete som behöver göras.
Vi fortsätter även med arbetet med miljön i vårt område.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 649	2 553	2 600	2 585	2 583
Resultat efter finansiella poster*	195	928	869	−1 045	836
Soliditet %*	44	44	35	34	35
Likviditet %	14	7	60	133	1 656
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	896	864	877	870	872
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	243	165	188	224	228
Energikostnad kr/kvm*	51	33	34	31	39
Sparande kr/kvm*	339	497	482	461	441
Ränta kr/kvm	224	132	127	121	134
Skuldsättning kr/kvm*	9 014	9 014	12 220	12 237	12 254
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 014	9 014	12 220	12 237	12 254
Räntekänslighet %*	10,1	10,4	13,9	14,1	14,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.
Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.
Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.
I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.
Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.
Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.
Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 700 000	1 909 981	3 254 996	928 200
Disposition enl. årsstämmobeslut			928 200	−928 200
Reservering underhållsfond		513 000	−513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−344 318	344 318	
Årets resultat				195 429
Vid årets slut	**14 700 000**	**2 078 663**	**4 014 514**	**195 429**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 183 196
Årets resultat	195 429
Årets fondreservering enligt stadgarna	−513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	344 318
Summa	**4 209 943**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**4 209 943**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 649 033	2 552 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 282	5 093
Summa rörelseintäkter		**2 684 315**	**2 557 821**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 059 866	−549 252
Övriga externa kostnader	Not 5	−213 932	−165 534
Personalkostnader	Not 6	−110 966	−131 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−456 093	−456 093
Summa rörelsekostnader		**−1 840 857**	**−1 302 774**
Rörelseresultat		**843 458**	**1 255 047**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 980	60 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−661 008	−387 747
Summa finansiella poster		**−648 028**	**−326 847**
Resultat efter finansiella poster		**195 429**	**928 200**
Årets resultat		**195 429**	**928 200**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 490 240	45 946 333
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 490 240**	**45 946 333**
Summa anläggningstillgångar		**45 490 240**	**45 946 333**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		147 748	83 870
Övriga fordringar	Not 12	989	809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	75 098	20 028
Summa kortfristiga fordringar		**223 835**	**104 707**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 206 445	1 711 769
Summa kassa och bank		**2 206 445**	**1 711 769**
Summa omsättningstillgångar		**2 430 280**	**1 816 476**
Summa tillgångar		**47 920 520**	**47 762 810**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 700 000	14 700 000
Fond för yttre underhåll		2 078 663	1 909 981
Summa bundet eget kapital		**16 778 663**	**16 609 981**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 014 514	3 254 996
Årets resultat		195 429	928 200
Summa fritt eget kapital		**4 209 943**	**4 183 196**
Summa eget kapital		**20 988 606**	**20 793 177**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**10 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 500 000	26 500 000
Leverantörsskulder		124 582	33 237
Skatteskulder		7 612	130 536
Övriga skulder	Not 16	13 514	15 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	286 206	290 735
Summa kortfristiga skulder		**16 931 914**	**26 969 633**
Summa eget kapital och skulder		**47 920 520**	**47 762 810**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	843 458	1 255 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	456 093	456 093
	1 299 551	**1 711 140**
Erhållen ränta	12 980	60 900
Erlagd ränta	−657 742	−394 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**654 789**	**1 377 054**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−119 128	−13 867
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−40 985	50 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**494 676**	**1 413 729**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	−9 426 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**−9 426 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	494 676	−8 012 771
Likvida medel vid årets början	1 711 769	9 724 540
Likvida medel vid årets slut	2 206 445	1 711 769

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	117
Markanläggningar	Linjär	20
Solpaneler	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 538 648	2 501 352
Hyror, bostäder	8 413	8 592
Vattenavgifter	94 399	39 078
Övriga ersättningar	7 451	1 313
Övriga sidointäkter	125	2 396
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−3
Summa nettoomsättning	**2 649 033**	**2 552 728**

De nya noterna, per 2023, har gjort det nödvändigt att klassificera om vilka konton som tillhör nettoomsättningen. Därför skiljer sig not 2 och 3 från förra årets årsredovisning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 555	1 140
Utdelning från Länsförsäkringar	2 747	3 953
Försäkringsersättningar	30 980	0
Summa övriga rörelseintäkter	**35 282**	**5 093**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−344 318	−78 293
Reparationer	−106 878	−96 183
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−68 460	−66 738
Försäkringspremier	−45 160	−41 030
Kabel- och digital-TV	−39 816	−38 489
Serviceavtal	−1 283	0
Obligatoriska besiktningar	−13 744	0
Snö- och halkbekämpning	−105 000	−1 730
Förbrukningsinventarier	−10 963	−31 059
Fordons- och maskinkostnader	−18 996	−3 854
Vatten	−92 892	−69 608
Fastighetsel	−56 495	−25 911
Uppvärmning	0	−133
Sophantering och återvinning	−131 416	−91 768
Förvaltningsarvode drift	−24 445	−4 456
Summa driftskostnader	**−1 059 866**	**−549 252**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	−13 243
Förvaltningsarvode administration	−93 761	−90 583
IT-kostnader	−2 590	0
Arvode, yrkesrevisorer	−21 250	−20 000
Övriga förvaltningskostnader	−21 764	−9 975
Kreditupplysningar	−3 011	−60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 455	−1 313
Representation	−22 542	0
Kontorsmateriel	−8 098	−6 019
Telefon och porto	−6 562	−18 349
Bankkostnader	−3 233	−2 848
Övriga externa kostnader	−21 667	−3 145
Summa övriga externa kostnader	**−213 932**	**−165 534**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−33 918
Sammanträdesarvoden	−31 783	−55 399
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−72 230	−26 800
Pensionskostnader	0	−1 448
Sociala kostnader	−6 953	−14 330
Summa personalkostnader	**−110 966**	**−131 895**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−435 310	−435 310
Avskrivning Markanläggningar	−7 348	−7 348
Avskrivningar tillkommande utgifter	−13 436	−13 436
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−456 093**	**−456 093**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	31 562
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 676	29 287
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	242	33
Övriga ränteintäkter	62	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**12 980**	**60 900**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−657 941	−387 740
Övriga räntekostnader	−3 067	−7
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−661 008**	**−387 747**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 822 403	50 822 403
Mark	400 000	400 000
Solpaneler	268 726	268 726
Markanläggning	146 951	146 951
	51 638 080	**51 638 080**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**51 638 080**	**51 638 080**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 549 970	−5 114 660
Solpaneler	−68 301	−54 865
Markanläggningar	−73 475	−66 128
	−5 691 746	**−5 235 653**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−435 310	−435 310
Årets avskrivning solpaneler	−13 436	−13 436
Årets avskrivning markanläggningar	−7 348	−7 348
	−456 094	**−456 094**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 147 840**	**−5 691 746**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**45 490 240**	**45 946 333**
Varav		
Byggnader	44 837 124	45 272 433
Mark	400 000	400 000
Solpaneler	186 988	200 425
Markanläggningar	66 128	73 475
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Totalt taxeringsvärde	**47 200 000**	**47 200 000**
varav byggnader	*40 000 000*	*40 000 000*
varav mark	*7 200 000*	*7 200 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	59 368	59 368
	59 368	**59 368**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**59 368**	**59 368**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−59 368	−59 368
	−59 368	**−59 368**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−59 368	−59 368
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−59 368**	**−59 368**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	989	809
Summa övriga fordringar	**989**	**809**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 178	0
Förutbetald elavgift	0	13 392
Förutbetald vattenavgift	16 284	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 636	6 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 098**	**20 028**

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	9 404	9 404
Bankmedel	412 471	399 795
Transaktionskonto	1 784 570	1 302 570
Summa kassa och bank	**2 206 445**	**1 711 769**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	26 500 000	26 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−16 500 000	−26 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	**10 000 000**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,07%	2025-02-28	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SWEDBANK	3,78%	2025-06-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,60%	2027-08-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			**26 500 000,00**	**0,00**	**0,00**	**26 500 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanklån om 10 000 000 kr och 6 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	−1 194	40
Skuld sociala avgifter och skatter	14 708	15 085
Summa övriga skulder	**13 514**	**15 124**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 000
Upplupna räntekostnader	45 262	41 996
Upplupna elkostnader	6 105	5 859
Upplupna vattenavgifter	9 267	7 297
Upplupna kostnader för renhållning	9 228	6 838
Upplupna styrelsearvoden	0	23 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 345	191 383
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**286 206**	**290 735**

Not 18 Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Styrelsens underskrifter

Göteborg. Enligt datum som framgår av digital signatur

Oscar Astorga Font De La Vall	Lisbeth Zachrisson
Monica Maldonado	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturer
KPMG AB

Sara Ryfors Auktoriserad revisor	Ali Oshaga Madani Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salviadalen, org. nr 769615-7481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salviadalen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547727720 Signed AOM, SR

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salviadalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ali Oshaga Madani
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557547727720 Signed AOM, SR

Egna anteckningar



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BRF Salviadalen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Salviadalen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaction 09222115557547728018 Signed OAFDLV, LZ, MM, AOM, SR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860