

Årsredovisning 2024

Brf Saltsjöqvarn 1

769602-1646



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saltsjöqvarn 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 37:28	2001	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000

Föreningen har 172 bostadsrätter om totalt 14 654 kvm och 16 lokaler om 2 025 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 679 kvm.

Styrelsens sammansättning

Suzanne Björkdahl	Ordförande
Anna Berg	Styrelseledamot
Aziza Rakhimova	Styrelseledamot
Erik Johan Fernholm	Styrelseledamot
Lars Jonasson	Styrelseledamot
Mikael Lundgren	Styrelseledamot
Rolf Carlström	Styrelseledamot
Katri Carlberg	Suppleant
Anna Perryman	Suppleant
Johan Hemberg	Suppleant

Valberedning

Birgitta Olme, Tomas Löndahl och Lars-Martin Ahlgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns samfällighetsförening (SQSF) och har en representant i samfällighetens styrelse.

SQSF består av tio bostadsrättsföreningar, Elite Hotel Marina Tower, Hospitalet och Nacka kommun.

SQSF förvaltar sex gemensamhetsanläggningar. Föreningen ingår GA:100 Mark, vägar och tunnel (andel 24%) och GA:101 Miljöstationen på Sjökvärnsbacken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10 % den 1 januari 2024 med anledning av de högre räntekostnadsläget. Föreningen har god likviditet och har amorterat 1 miljon kronor under 2024 samt placerat likvida medel på konton med hög ränta. Den totala lånenivån uppgår till 109 miljoner kronor uppdelat på fyra lån varav tre lån löper med rörlig tre månaders ränta och ett lån med fast ränta till i maj 2025. En lyckad omförhandling av lånen i juni samt Riksbankens sänkningar av styrräntan innebar att räntekostnaden 2024 blev mycket lägre än förväntat.

Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för både lägenheter och lokaler under 2024.

Hösten 2024 installerades ett nytt modernt styr- och reglersystem för styrning av energianvändningen i föreningen. Samtidigt startade ett utbyte av alla ventiler och termostater på föreningens element samt en injustering av värmeflödet. Slutförande av projektet sker under våren 2025. Målet är att effektivisera energianvändningen och säkerställa ett bra inomhusklimat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 263 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 260 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 103 403	13 851 315	13 048 283	12 713
Resultat efter fin. poster	-956 279	-846 656	1 456 022	2 419
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	9 884 777	9 540 926	8 538 622	7 598
Taxeringsvärde	491 400 000	491 400 000	491 400 000	356 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	645	597	590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,0	67,5	65,0	67,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 438	7 506	7 575	7 787
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 535	6 595	6 655	6 888
Sparande per kvm totalyta, kr	146	120	220	281
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	47	35	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	75	150	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	48	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	170	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	3,51	0,96	0,55
Räntekänslighet (%)	9,51	11,64	12,69	13,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 648 594 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen hade budgeterat en förlust för år 2024 på -1,3 Mkr och resultatet blev något bättre och uppgick till -0,9 Mkr. För verksamhetsåret 2025 har styrelsen fastställt ett budgeterat resultat till +/- 0 kr. I den fastställda budgeten planerar styrelsen inte att höja avgifterna främst med anledning av att räntekostnaderna bedöms minskas samt att fler lokaler har hyrts ut jfm verksamhetsåret 2024.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	109 010 843	-	-	109 010 843
Upplåtelseavgifter	180 220 536	-	-	180 220 536
Fond, yttre underhåll	9 540 926	-	343 851	9 884 777
Balanserat resultat	10 953 874	-846 656	-343 851	9 763 367
Årets resultat	-846 656	846 656	-956 279	-956 279
Eget kapital	308 879 523	0	-956 279	307 923 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	9 763 367
Årets resultat	-956 279
Totalt	8 807 088
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 068 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 224 937
Balanseras i ny räkning	8 964 025
	8 807 088

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 103 403	13 851 315
Övriga rörelseintäkter	3	38 279	138 147
Summa rörelseintäkter		16 141 682	13 989 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 691 153	-8 072 793
Övriga externa kostnader	9	-460 582	-516 181
Personalkostnader	10	-342 242	-327 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 160 624	-2 094 894
Summa rörelsekostnader		-12 654 601	-11 011 662
RÖRELSERESULTAT		3 487 081	2 977 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		154 220	54 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 597 580	-3 879 210
Summa finansiella poster		-4 443 360	-3 824 456
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-956 279	-846 656
ÅRETS RESULTAT		-956 279	-846 656

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	413 050 805	415 115 645
Maskiner och inventarier	13	309 818	405 602
Pågående projekt		1 622 653	0
Summa materiella anläggningstillgångar		414 983 277	415 521 247
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		414 983 277	415 521 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		305 906	175 234
Övriga fordringar	14	1 660 247	2 102 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	496 400	478 927
Summa kortfristiga fordringar		2 462 553	2 756 447
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	3 091 563	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 091 563	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		782 466	1 500 430
Summa kassa och bank		782 466	1 500 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 336 583	6 756 877
SUMMA TILLGÅNGAR		421 319 859	422 278 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 231 379	289 231 379
Fond för yttre underhåll		9 884 777	9 540 926
Summa bundet eget kapital		299 116 156	298 772 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 763 367	10 953 874
Årets resultat		-956 279	-846 656
Summa fritt eget kapital		8 807 088	10 107 218
SUMMA EGET KAPITAL		307 923 244	308 879 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	27 000 000
Övriga långfristiga skulder		762 834	287 391
Summa långfristiga skulder		762 834	27 287 391
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		109 000 000	83 000 000
Leverantörsskulder		872 219	524 090
Skatteskulder		164 148	224 605
Övriga kortfristiga skulder		87 677	51 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 509 738	2 310 568
Summa kortfristiga skulder		112 633 781	86 111 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 319 859	422 278 124

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 487 081	2 977 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 160 624	2 094 894
	5 647 705	5 072 694
Erhållen ränta	147 320	47 596
Erlagd ränta	-4 635 202	-3 763 016
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 159 823	1 357 275
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	183 263	-133 699
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	560 193	312 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 903 279	1 535 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 622 653	-651 798
Förvärv av finansiella tillgångar	-3 102 343	0
Avyttring av finansiella tillgångar	2 510 780	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 214 216	-151 798
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Depositioner	475 443	82 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-524 557	-918 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-835 494	465 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 135 208	2 669 375
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 299 713	3 135 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saltsjöqvarn 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 610 546	8 988 033
Hysesintäkter, lokaler	2 752 876	2 957 712
Hysesintäkter, p-platser	1 621 600	1 333 635
Kabel-TV/Bredband	216 420	216 500
Intäktssreduktion	-30 925	-62 720
Övriga intäkter	145 943	90 650
El	786 943	327 505
Summa	16 103 403	13 851 315

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	21 056	3 713
Elprisstöd	0	131 335
Försäkringsersättning	17 227	0
Övriga intäkter, moms	0	3 100
Summa	38 279	138 147

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	179 728	173 182
Besiktning och service	429 289	430 630
Städning	301 782	232 051
Trädgårdsarbete	172 495	169 941
Snöskottning	64 597	90 320
Övrigt	213 850	60 177
Summa	1 361 741	1 156 301

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	157 735	478 221
Bostäder	5 412	20 796
Bostäder VVS	71 788	22 314
Lokaler	56 718	0
Tvättstuga	60 536	1 878
Trapphus/port/entr	0	8 137
Soprum/miljöanläggning	56 597	11 188
Dörrar och lås/porttele	84 686	172 509
Övriga gemensamma utrymmen	19 862	4 036
VA	121 395	15 445
Värme	1 558	33 421
Ventilation	41 301	76 382
El	35 210	0
Hissar	412 709	336 066
Tak	0	3 432
Fasader	17 831	0
Fönster	0	12 540
Balkonger	30 557	2 005
Gård/markytor	102 789	143 617
Garage och p-platser	84 370	15 723
Försäkringsärende/vattenskada	65 514	146 730
Summa	1 426 567	1 504 441

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	109 825	0
Bostäder VVS	0	550 556
Lokaler	79 709	32 000
Trapphus/port/entré	2 090	0
Soprum/miljöanläggning	21 263	0
VA	0	141 593
Värme	787 320	0
Ventilation	134 629	0
Fasader	90 102	27 046
Summa	1 224 937	751 195

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	854 073	790 778
Uppvärmning	2 275 644	1 243 281
Vatten	927 329	795 323
Sophämtning	219 194	234 936
Summa	4 276 239	3 064 319

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	210 430	202 832
Kabel-TV	278 952	266 798
Bredband	132 432	141 321
Samfällighet	236 609	443 479
Fastighetsskatt	543 246	542 108
Summa	1 401 669	1 596 538

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	172 624	210 881
Förbrukningsmaterial	46 962	16 130
Juridiska kostnader	20 510	85 177
Revisionsarvoden	54 675	60 750
Ekonomisk förvaltning	147 222	143 244
Konsultkostnader	18 590	0
Summa	460 582	516 181

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	280 000	280 000
Sociala avgifter	61 248	46 827
Övriga personalkostnader	994	966
Summa	342 242	327 793

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 597 580	3 878 571
Övriga räntekostnader	0	639
Summa	4 597 580	3 879 210

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	445 538 037	444 859 193
Årets inköp	0	678 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	445 538 037	445 538 037
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 422 392	-28 423 281
Årets avskrivning	-2 064 840	-1 999 110
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 487 232	-30 422 392
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	413 050 805	415 115 645
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 000 000</i>	<i>62 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	293 400 000	293 400 000
Taxeringsvärde mark	198 000 000	198 000 000
Summa	491 400 000	491 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 571 680	3 571 680
Utgående anskaffningsvärde	3 571 680	3 571 680
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 166 078	-3 070 294
Avskrivningar	-95 784	-95 784
Utgående avskrivning	-3 261 862	-3 166 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	309 818	405 602

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	143 000	210 727
Övriga fordringar	0	256 781
Nabo Klientmedelskonto	1 517 247	1 634 778
Borgo	742 649	978 720
Summa	2 402 896	3 081 006

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 845	139 838
Fastighetsskötsel	46 306	44 932
Försäkringspremier	160 263	157 009
Kabel-TV	70 825	69 738
Bredband	13 465	13 853
Förvaltning	48 638	46 399
Inkomsträntor	14 058	7 158
Summa	496 400	478 927

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Placering	3 091 563	2 500 000
Summa	3 091 563	2 500 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-03-17	2,92 %	33 000 000	34 000 000
Nordea Hypotek	2025-05-21	4,13 %	27 000 000	27 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	2,95 %	26 000 000	26 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-30	3,53 %	23 000 000	23 000 000
Summa			109 000 000	110 000 000
Varav kortfristig del			109 000 000	83 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 109 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 266	45 000
Städning	20 955	20 309
El	117 313	142 515
Uppvärmning	312 532	223 952
Vatten	0	56 892
Löner	250 000	250 000
Sociala avgifter	78 555	78 555
Utgiftsräntor	207 209	244 831
Förutbetalda avgifter/hyror	1 466 908	1 248 514
Summa	2 509 738	2 310 568

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	162 676 000	162 676 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Anna Berg
Styrelseledamot

Aziza Rakhimova
Styrelseledamot

Erik Johan Fernholm
Styrelseledamot

Lars Jonasson
Styrelseledamot

Mikael Lundgren
Styrelseledamot

Rolf Carlström
Styrelseledamot

Suzanne Björkdahl
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 12:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 16:39

DOCUMENT ID:

SJ-s4fTS3kg

ENVELOPE ID:

HJe9EGpHh1g-SJ-s4fTS3kg

DOCUMENT NAME:

Brf Saltsjöqvarn 1, 769602-1646 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HÅKAN JONASSON lars@lj-projektresultat.se	Signed Authenticated	17.03.2025 16:53 17.03.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.5
2. SUZANNE BJÖRKDAHL saltsjosuzz@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 17:45 17.03.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.97.116
3. MIKAEL LUNDGREN mickelundgren@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 20:28 17.03.2025 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.97.217
4. ROLF CARLSTRÖM rcarlstrom@telia.com	Signed Authenticated	17.03.2025 22:55 17.03.2025 22:53	eID Low	Swedish BankID IP: 109.210.16.67
5. AZIZA RAKHIMOVA aziza.rakhimova@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 07:58 19.03.2025 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.97.68
6. Erik Johan Fernholm johan@ah.se	Signed Authenticated	21.03.2025 08:41 21.03.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.178.26
7. ANNA BERG anna_m_berg@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 14:53 19.03.2025 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.97.105
8. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.03.2025 12:56 26.03.2025 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn, org. nr 769602-1646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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.

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 Saltsjöqvarn 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 och 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 förtlöpande 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 försumelse 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 16:39

DOCUMENT ID:

B1i4MTH21e

ENVELOPE ID:

Hy5NfTr2Jg-B1i4MTH21e

DOCUMENT NAME:

Saltsjöqvarn Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	26.03.2025 13:08	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	26.03.2025 13:08	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed