



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Säljan Strand 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Säljan Strand 3 med säte i Sandviken org.nr. 769639-7384 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säljan 25:44	2021-03-25	2021
Säljan 25:45	2021-03-25	2021
Säljan 25:46	2021-03-25	2021
Säljan 25:47	2021-03-25	2021
Säljan 25:48	2021-03-25	2021
Säljan 25:49	2021-03-25	2021
Säljan 25:50	2021-03-25	2021
Säljan 25:51	2021-03-25	2021
Säljan 25:52	2021-03-25	2021
Säljan 25:53	2021-03-25	2021
Säljan 25:54	2021-03-25	2021
Säljan 25:55	2021-03-25	2021

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 020
Totalt 12 objekt		1 020

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marita Karlsson	Ordförande	2023-10-09
Cecilia Lundqvist	Ledamot	2024-06-25
Maria Haglund	Ledamot	2023-10-09
Maria Andersson	Ledamot	2023-10-09
Roland Lindberg	Suppleant	2023-10-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Lundqvist, Marita Karlsson och Maria Andersson.

Revisorer har varit: Johan Hultman vald av föreningen, revisor hos Next Revision AB.

Valberedning har varit: Mattias Larsson och William Åhrlin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar, varav två via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond med 70 200 kr i enlighet med gällande stadgar.

Förtydligande:

Angående vattenkostnader under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har både kostnader och intäkter för vatten och avlopp (VA) redovisats i föreningens resultat, vilket normalt inte förekommer.

Detta beror på att FRAMFAST AB fakturerade bostadsrättsföreningen för VA-kostnader, i stället för att fakturera varje enskild bostadsrättsinnehavare direkt.

Styrelsen informerade HSB om detta, och respektive kostnad debiterades därefter varje bostadsrättsinnehavare via deras hyresavi, i enlighet med faktisk förbrukning.

Föreningen har aldrig haft något avtal för VA och skulle därför inte heller ha stått för dessa kostnader.

Då både kostnader och motsvarande intäkter påverkat föreningens resultat för 2023 och delvis 2024, men inte kommer att förekomma 2025, väljer styrelsen att förtydliga detta här i förvaltningsberättelsen i stället för att göra en ombokning i redovisningen.

Transaktionerna har således inte någon faktisk påverkan på föreningens ekonomiska resultat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Det finns inga planerade åtgärder under de närmaste 5 åren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	52	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 682	10 791	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 682	10 791	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	22	16	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	883	702	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	886	709	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	904	723	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	-424	0	0	0
Soliditet, %	70	70	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är nybildad med höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 12 926 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 340 000	0	0	26 340 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	70 200	0	70 200	140 400
S:a bundet eget kapital, kr	26 410 200	0	70 200	26 480 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-116 587	-423 972	-70 200	-610 760
Årets resultat, kr	-423 972	423 972	-270 901	-270 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-540 559	0	-341 101	-881 661
S:a eget kapital, kr	25 869 641	0	-270 901	25 598 739

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 200 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-540 560
Årets resultat, kr	-270 901
Reservation till underhållsfond, kr	-70 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-881 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-881 661

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	903 780	723 032
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		903 780	723 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-124 658	-101 020
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 463	-34 555
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-469 186	-477 188
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-661 307	-612 763
RÖRELSERESULTAT		242 473	110 269
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		328	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 315	-534 284
Övriga finansiella poster	Not 6	-387	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-513 374	-534 241
ÅRETS RESULTAT		-270 901	-423 972

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	36 378 232	36 847 418
Summa materiella anläggningstillgångar		36 378 232	36 847 418
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		36 403 232	36 872 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		257 543	171 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	90	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 856	25 992
Summa kortfristiga fordringar		284 489	197 497
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	12 238	1
Summa kassa och bank		12 238	1
Summa omsättningstillgångar		296 727	197 498
SUMMA TILLGÅNGAR		36 699 959	37 069 916

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 340 000	26 340 000
Fond för yttre underhåll	140 400	70 200
Summa bundet eget kapital	26 480 400	26 410 200
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-610 760	-116 587
Årets resultat	-270 901	-423 972
Summa ansamlad förlust	-881 660	-540 560
Summa eget kapital	25 598 740	25 869 640
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 392 200	0
Summa långfristiga skulder	5 392 200	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 503 400	11 006 800
Leverantörsskulder	37 108	7 440
Aktuell skatteskuld	Not 13 31 360	31 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 137 151	154 676
Summa kortfristiga skulder	5 709 019	11 200 276
Summa skulder	11 101 219	11 200 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 699 959	37 069 916

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	242 473	110 269
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 186	477 188
Övriga poster	0	0
	<u>711 659</u>	<u>587 457</u>
Erhållen ränta	328	43
Erlagd ränta	-526 990	-480 598
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-387	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>184 611</u>	<u>106 902</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-954	-128 288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-196 582	96 807
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-12 926</u>	<u>75 421</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	76 652
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>76 652</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	111 200	-111 200
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>111 200</u>	<u>-111 200</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	98 274	40 873
Likvida medel vid årets början	171 507	130 634
Likvida medel vid årets slut	<u>269 781</u>	<u>171 507</u>
	98 274	40 873

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	878 400	716 016
Konsumtionsavgift vatten	22 211	7 016
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 673	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 433	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	63	0
	903 780	723 032
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
El	0	-9 570
Vatten	-22 198	-7 016
Obligatoriska besiktningar	-14 334	0
Förvaltningskostnader	-13 344	-7 000
Försäkringar	-36 957	-35 307
Fastighetsskatt	-32 660	0
Övriga driftskostnader	-5 165	-42 127
	-124 658	-101 020
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 500	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-43 580	-7 083
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	0
Konsulter	-5 950	-7 472
	-67 463	-34 555
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-469 186	-477 188
	-469 186	-477 188
Not 6 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån i bank	-387	0
	-387	0

2024-12-31 2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 669 720	29 746 372
Årets investering byggnader	0	-76 652
Ingående anskaffningsvärde mark	7 679 674	7 522 024
Årets justering mark FF-gruppen	0	157 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 349 394	37 349 394

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-501 976	-24 788
Årets avskrivningar byggnader	-469 186	-477 188
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-971 162	-501 976

Utgående redovisat värde

36 378 232 36 847 418

Redovisade värden byggnader	28 698 558	29 167 744
Redovisade värden mark	7 679 674	7 522 024
Redovisade värden markanläggningar	0	157 650

Fastighetsbeteckning: Säljan 25:44 - 25:55

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2022	0	3 136 000	3 136 000	3 136 000
		0	3 136 000	3 136 000	3 136 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	11 118 000	11 118 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 118 000	11 118 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	25 000	25 000
	25 000	25 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

90

0

900**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

15 755

15 367

Förutbetald administration

11 101

10 625

26 85625 992**Not 11 BANK**

Swedbank affärskonto

12 238

1

12 2381**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebildning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,83%	2025-05-28	5 447 800	55 600
Swedbank		4,19%	2026-02-25	5 447 800	55 600
				10 895 600	111 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 392 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

55 600

Lån som ska konverteras inom ett år

5 447 800

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 503 400

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

444 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 339 600

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0

31 360

Slutskatteskuld föregående år

31 360

0

31 36031 360

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	40 011	53 686
Upplupen revision	19 000	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 265	73 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875	7 790
	137 151	154 676

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Cecilia Lundqvist

.....
Maria Andersson

.....
Maria Haglund

.....
Marita Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Hultman - Nextrevision i Gävle AB
Auktoriserad revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Säljan Strand 3

Org.nr 769639-7384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säljan Strand 3 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 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 Brf Säljan Strand 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Gävle, datum framgår av vår elektroniska signatur

Next Revision i Gävle AB

Johan Hultman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Säljan Strand 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:03:50



MARIA HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 14:42:52



CECILIA LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:29:17



MARIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:14:28



JOHAN HULTMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:14:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Säljan Strand 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN HULTMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:03:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.