



KPMG
101 27 Stockholm

Besöksadress Vasagatan 16 2
Telefon +46 8 7239100
Internet www.kpmg.se

BRF Saltsjöqvarn
NABO 103, FE 258
107 76 Stockholm
Postadress

Hej ,

Bifogar slutliga RB i original

Med vänliga hälsningar

Torbjörn Larsson
Senior Manager

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1, org. nr 769602-1646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1 för år 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 upp-lyser, 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 revisionsssed 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 1 för år 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 3 april 2024

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2023

Brf Saltsjöqvarn 1

769602-1646



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Saltsjöqvarn 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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 om negativt resultat	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

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova Agency AB som i sin tur anlitar IF-försäkringsbolag för hantering av alla försäkringsärenden..

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 15 lokaler om 2 004 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 658 kvm.

Styrelsens sammansättning

Suzanne Björkdahl	Ordförande
Katri Carlberg	Styrelseledamot
Anna Berg	Styrelseledamot
Aziza Rakhimova	Styrelseledamot
Jesper Hallin	Styrelseledamot
Lars Jonasson	Styrelseledamot
Rolf Carlström	Styrelseledamot
Anna Perryman	Suppleant
Erik Johan Fernholm	Suppleant
Erik Karlsson	Suppleant
Gunnar Nordberg	Suppleant

Valberedning

Birgitta Olme, Tomas Löndahl, Lars-Martin Ahlgren

Firmateckning

Firmat tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ett nytt avtal med Infometric AB tecknades i samband med att IMD-projekt, för gemensam el-hantering, genomfördes under början av året. Från och med den 15 juni 2023 faktureras samtliga medlemmars och hyresgästers el-förbrukning via Nabo.

Avtal med nytt städbolag, Ren Standard i Stockholm KB, från och med hösten 2023.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns samfällighetsförening (SQSF), med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF) består av tio bostadsrättsföreningar, Elite Hotel Marina Tower, Hospitalet och Nacka kommun. Vår förening har en representant i SQSF:s styrelse. Brf Saltsjöqvarn 1 de markområden som anges GA:100 Mark alla gemensamma ytor, vägar och tunnel samt GA:101 Miljöstationen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% från och med den 1 oktober 2023 med anledning av räntekostnadsutvecklingen. Brf amorterade 1 Mkr under året. Totalt har Brf 110 Mkr i lån uppdelat på 4 lån varav 3 lån med rörlig ränta och 1 lån med fast ränta med förfalldatum i mitten av maj 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2% och 2023-10-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtal med Protectia om utökat brandskydd för besiktning varje kvartal under 2024.

Övriga uppgifter

Föreningen böt ut huvudavloppsledning för alla lägenheter och lokaler längs Hästholmsvägen i början av 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 263 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 851	13 048	12 713	12 572
Resultat efter fin. poster	-847	1 456	2 419	1 441
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	9 541	8 539	7 598	6 530
Taxeringsvärde	491 400	491 400	356 000	356 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	645	597	590	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,6	65,0	67,9	67,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 506	7 575	7 787	7 924
Skuldsättning per kvm totalyta	6 595	6 655	6 888	7 110
Sparande per kvm totalyta	120	220	281	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	35	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	150	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	170	218	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	0,96	0,55	0,68
Räntekänslighet (%)	11,64	12,69	13,19	13,56

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 254 583 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 om negativt resultat

2023 års minusresultat beror främst på ökade räntekostnader för bostadsrättsföreningens lån med anledning av Riksbankens beslut om förändringar på räntemarknaden. Minusresultatet understiger avskrivningarna vilket gör att likviditeten är stabil. Styrelsen ser kontinuerligt över både avgifter, hyror och olika leverantörsavtal för att nå ett positivt resultat på sikt.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	109 011	-	-	109 011
Upplåtelseavgifter	180 221	-	-	180 221
Fond, yttre underhåll	8 539	-	1 002	9 541
Balanserat resultat	10 500	1 456	-1 002	10 954
Årets resultat	1 456	-1 456	-847	-847
Eget kapital	309 726	0	-847	308 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 954
Årets resultat	-847
Totalt	10 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 068
Att från yttre fond i anspråk ta	-724
Balanseras i ny räkning	9 763
	10 107

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 851	13 048
Övriga rörelseintäkter	3	138	413
Summa rörelseintäkter		13 989	13 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 073	-8 008
Övriga externa kostnader	9	-516	-470
Personalkostnader	10	-328	-305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 095	-2 144
Summa rörelsekostnader		-11 012	-10 927
RÖRELSERESULTAT		2 978	2 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 879	-1 081
Summa finansiella poster		-3 824	-1 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-847	1 456
ÅRETS RESULTAT		-847	1 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	415 116	416 436
Maskiner och inventarier	13	406	501
Pågående projekt		0	27
Summa materiella anläggningstillgångar		415 521	416 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		415 521	416 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		175	157
Övriga fordringar	14	3 081	2 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	479	527
Summa kortfristiga fordringar		3 735	3 650
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 500	3 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500	3 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		522	0
Summa kassa och bank		522	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 757	6 650
SUMMA TILLGÅNGAR		422 278	423 615

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 231	289 231
Fond för yttre underhåll		9 541	8 539
Summa bundet eget kapital		298 772	297 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 954	10 500
Årets resultat		-847	1 456
Summa fritt eget kapital		10 107	11 956
SUMMA EGET KAPITAL		308 880	309 726
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	27 000	0
Övriga långfristiga skulder		287	205
Summa långfristiga skulder		27 287	205
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		83 000	111 000
Leverantörsskulder		524	514
Skatteskulder		225	78
Övriga kortfristiga skulder		52	140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 311	1 951
Summa kortfristiga skulder		86 111	113 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 278	423 615

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 978	2 535
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 095	2 144
	5 073	4 679
Erhållen ränta	48	2
Erlagd ränta	-3 763	-976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 357	3 705
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134	-424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	312	251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 536	3 531
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-652	-395
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 511	-3 000
Avyttring av finansiella tillgångar	7 011	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152	-3 395
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000	-3 000
Depositioner	82	-27
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-918	-3 027
ÅRETS KASSAFLÖDE	466	-2 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 669	5 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 135	2 669

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 1 589 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	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	8 988	8 550
Hysesintäkter, lokaler	2 958	2 751
Hysesintäkter, p-platser	1 334	1 399
Kabel-TV/Bredband	217	218
Intäktssreduktion	-63	-1
Övriga intäkter	91	89
El	328	43
Summa	13 851	13 048

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnin	-0	0
Övriga rörelseintäkter	4	4
Elprisstöd	131	0
Försäkringsersättning	0	327
Övriga intäkter, moms	3	82
Summa	138	413

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	173	118
Besiktning och service	431	569
Städning	232	322
Trädgårdsarbete	170	175
Snöskottning	90	112
Övrigt	60	60
Summa	1 156	1 356

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	478	784
Underhåll	0	16
Bostäder	21	0
Bostäder VVS	22	0
Lokaler	0	48
Tvättstuga	2	0
Trapphus/port/entr	8	0
Soprum/miljöanläggning	11	0
Dörrar och lås/porttele	173	19
Övriga gemensamma utrymmen	4	6
VA	15	0
Värme	33	0
Ventilation	76	13
Hissar	336	293
Tak	3	0
Fönster	13	0
Balkonger	2	0
Gård/markytor	144	0
Garage och p-platser	16	0
Försäkringsärende/vattenskada	147	240
Summa	1 504	1 420

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Bostäder VVS	551	0
Lokaler	32	0
VA	142	0
Fasader	27	66
Summa	751	66

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	791	576
Uppvärmning	1 243	2 499
Vatten	795	557
Sophämtning	235	215
Summa	3 064	3 847

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	203	197
Kabel-TV	267	244
Bredband	141	155
Samfällighet	443	215
Fastighetsskatt	542	508
Summa	1 597	1 319

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	211	168
Förbrukningsmaterial	16	39
Juridiska kostnader	85	8
Revisionsarvoden	61	39
Ekonomisk förvaltning	143	210
Konsultkostnader	0	6
Summa	516	470

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	280	250
Sociala avgifter	47	54
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	328	305

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 879	1 081
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	3 879	1 081

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	444 859	444 859
Årets inköp	679	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	445 538	444 859
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 423	-26 390
Årets avskrivning	-1 999	-2 033
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 422	-28 423
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	415 116	416 436
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 000</i>	<i>62 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	293 400	293 400
Taxeringsvärde mark	198 000	198 000
Summa	491 400	491 400

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 572	3 204
Inköp	0	368
Utgående anskaffningsvärde	3 572	3 572
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 070	-2 960
Avskrivningar	-96	-110
Utgående avskrivning	-3 166	-3 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	406	501

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	211	0
Övriga fordringar	0	37
Vidarefaktureras	257	260
Nabo Klientmedelskonto	1 635	2 421
Borgo	979	248
Summa	3 081	2 966

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140	200
Fastighetskötsel	45	43
Försäkringspremier	157	150
Kabel-TV	70	67
Bredband	14	22
Förvaltning	46	45
Inkomsträntor	7	0
Summa	479	527

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 975209 975195	0	1 000
Nordea 4097 17 09498	0	2 000
Placering	1 500	0
Placeringar	1 000	0
Summa	2 500	3 000

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-06-17	4,50 %	34 000	34 000
Nordea Hypotek	2025-05-21	4,13 %	27 000	28 000
Nordea Hypotek	2024-06-19	4,50 %	26 000	26 000
Nordea Hypotek	2024-06-28	4,49 %	23 000	23 000
Summa			110 000	111 000
Varav kortfristig del			83 000	111 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 000 tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	46
Städning	20	19
El	143	80
Uppvärmning	224	230
Vatten	57	0
Löner	250	250
Sociala avgifter	79	79
Utgiftsräntor	245	129
Förutbetalda avgifter/hyror	1 249	1 119
Summa	2 311	1 951

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	162 676	152 676

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 10% från och med 1 januari 2024. Beslut om ytterligare avgiftshöjning beslutas av styrelsen efter årsstämman i april 2024. Styrelsen avvaktar ränteutvecklingen inför omläggning av tre av fyra lån i maj/juni 2024.

Underskrifter

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

Nacka

Anna Berg
Styrelseledamot

Aziza Rakhimova
Styrelseledamot

Jesper Hallin
Styrelseledamot

Katri Carlberg
Styrelseledamot

Lars Jonasson
Styrelseledamot

Rolf Carlström
Styrelseledamot

Suzanne Björkdahl
Ordförande

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

Torbjörn Larsson, KPMG
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.04.2024 13:11

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 20.03.2024 15:39

DOCUMENT ID:
SJGCQRUUCT

ENVELOPE ID:
SJ-T7r_A6-SJGCQRUUCT

DOCUMENT NAME:

Brf Saltsjöqvarn 1, 769602-1646 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER HALLIN jesper.hallin@gmail.com	Signed	22.03.2024 19:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/10/22)
	Authenticated	22.03.2024 19:58	Low	IP: 185.183.146.199
2. Katri Helena Carlberg katri_carlberg@hotmail.com	Signed	28.03.2024 09:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/04/07)
	Authenticated	28.03.2024 09:52	Low	IP: 84.17.209.149
3. SUZANNE BJÖRKDAHL saltsjosuzz@hotmail.com	Signed	28.03.2024 12:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/03/18)
	Authenticated	28.03.2024 12:11	Low	IP: 82.196.97.116
4. ANNA BERG anna_m_berg@hotmail.com	Signed	28.03.2024 20:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/08)
	Authenticated	20.03.2024 17:02	Low	IP: 82.196.97.105
5. ROLF CARLSTRÖM rcarlstrom@telia.com	Signed	29.03.2024 07:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/02/27)
	Authenticated	29.03.2024 07:53	Low	IP: 82.196.97.131
6. LARS HÅKAN JONASSON lars@lj-projektresultat.se	Signed	29.03.2024 13:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/05)
	Authenticated	29.03.2024 13:27	Low	IP: 2.67.242.112
7. AZIZA RAKHIMOVA izyumo4ka_ra@yahoo.com	Signed	02.04.2024 11:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/10/17)
	Authenticated	02.04.2024 11:20	Low	IP: 194.237.254.10
8. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed	03.04.2024 13:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17)
	Authenticated	03.04.2024 13:11	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

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



PDF
PAdES
sealed