



Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31



**Bostadsrättsföreningen
Saltsjöns Magasin IV**

Org nr 769626-3032

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Saltsjöns Magasin IV, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 38:9 i Nacka kommun 2013. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 66 bostadsrätter.

Den totala boytan är 5 172 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i samfällighetsföreningen Nya Kvarnens Samfällighetsförening.

Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Föreningens andel är 12 procent.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2014 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 201 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 134 000 000 kr och markvärdet är 67 000 000 kr. Värdeår är 2014.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Teknisk förvaltning	Fastum Teknik AB
Service och kontroll av hissar	KONE AB
Besiktning av hissar	KIWA AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband, TV och telefoni	Tele2 Sverige AB
Taskottning, snöröjning	Miramix AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkrings AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 augusti 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. I årsavgiften ingår bredband och kabel-TV.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig ifrån perioden 2023-2072.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2024 haft följande sammansättning:

Carl-Henrik Olsson	Ordförande
Björn Strid	Ledamot
Markus Möller	Ledamot
Kimmo Jukuri	Ledamot
Lars Petterson	Ledamot
Cathrine Karlsson	Ledamot
Andreas Andersson	Suppleant
Michel Sjölin	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Kungsbron Borevision med Joakim Häll som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Sladjana Stankovic
Ludvig Strand

Utförda underhåll

Brandskydd	2021
VVS, injustering av system	2021
OVK-besiktning	2022
Nödtelefoner till hissar	2023
Radonmätning	2024
Byte av elmätare för avläsning (kompatibelt för 4G)	2024

Planerat underhåll

Energideklaration	2025
Måla träplank takterrass	2025
Fogning takterrass	2025
Stamspolning	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Momsåterföring: föreningen har felaktigt betalt in moms på garagehyra via vår förvaltare Fastum. Styrelsen har begärt handläggning från Fastum för att kunna få tillbaka den felaktigt inbetalade momsen. Återbetalning från Skatteverket till Brf Saltsjönsmagasin IV skedde i slutet av året. Beloppet var ca 200 000 kr.
- Upprättat ett sparkonto hos Nordea och fört över 500 000 från transaktionskonto till spar.
- Måla soprum: tätning för att minska luktgenomslag till trapphus, ommålning väggar samt montage av slitageskydd.
- Renovering gästlägenheten: läggning av ekparkett och inköp av nya gardiner, sängar och sängkläder
- Motpart i tvist gått i konkurs: Gärahov har under det gångna året gått i konkurs vilket inneburit att Brf Saltsjöns magasin IV ställt sina krav till konkursförvaltaren.
- Eldataöverföring Infometric: då det under årens lopp varit problem med eftersläpande eldebitering till medlemmarna i bostadsrättsföreningen så tecknades ett avtal med Infometric för att kunna åstadkomma automatiska eluppgiftsöverföringar till vår förvaltare Fastum som sköter utdebiteringen till våra medlemmar.
- Vattenskador: Inläckage via dörrkarm takterrass port 7. Vid läckagesökning utförd av extern part uppstod vattenläckage som drabbade en boende. Ärendet är under hantering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (106) medlemmar. Under året har 7 (17) medlemmar tillträtt samt 10 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (12) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 744	4 025	3 874	3 869
Resultat efter finansiella poster	-2 169	-2 440	-2 161	-1 877
Soliditet (%)	82,3	83,4	82,5	82,3
Årets resultat exkl avskrivningar	182	-87	225	442
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	685	657	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 629	9 648	9 667	9 948
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 629	9 648	9 667	9 948
Sparande per kvm (kr/kvm)	45	-5	68	103
Räntekänslighet (%)	12,9	14,1	14,7	15,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	241	199	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,5	86,5	87,1	86,9

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. Garageytan ingår inte i totalyta vid beräkning av nyckeltal.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på grund av stora avskrivningar. Som framgår i flerårsöversikten så har föreningen förbättrat sitt sparande ifrån föregående räkenskapsår genom en avgiftshöjning med 10% från och med 2024-01-01.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov för att möta framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har beslutat om avgifthöjning om 3% ifrån 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	255 877 000	907 462	-16 713 165	-2 440 210	237 631 087
Disposition av föregående års resultat:		368 000	-2 808 210	2 440 210	0
Årets resultat				-2 168 989	-2 168 989
Belopp vid årets utgång	255 877 000	1 275 462	-19 521 375	-2 168 989	235 462 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 521 374
årets förlust	-2 168 990
	-21 690 364

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	368 000
ianspråktagande av yttre fond	-50 463
i ny räkning överföres	-22 007 901
	-21 690 364

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 475 742	4 025 133
Övriga rörelseintäkter	3	268 895	73 699
Summa rörelseintäkter		4 744 637	4 098 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 489 873	-2 359 337
Övriga externa kostnader	5	-336 667	-244 319
Personalkostnader	6	-225 910	-206 986
Avskrivningar		-2 352 896	-2 352 896
Summa rörelsekostnader		-5 405 346	-5 163 538
Rörelseresultat		-660 709	-1 064 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	13 572	7 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521 853	-1 383 215
Summa finansiella poster		-1 508 281	-1 375 504
Resultat efter finansiella poster		-2 168 990	-2 440 210
Årets resultat		-2 168 990	-2 440 210

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	283 605 078	285 924 324
Inventarier, verktyg och installationer	8	33 651	67 301
Summa materiella anläggningstillgångar		283 638 729	285 991 625
Summa anläggningstillgångar		283 638 729	285 991 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 527	32 843
Övriga fordringar	9	1 330 235	2 085 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	258 596	154 268
Summa kortfristiga fordringar		1 598 358	2 272 587
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		844 906	178 764
Summa kassa och bank		844 906	178 764
Summa omsättningstillgångar		2 443 264	2 451 350
SUMMA TILLGÅNGAR		286 081 993	288 442 975

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		255 877 000	255 877 000
Fond för yttre underhåll		1 275 462	907 462
Summa bundet eget kapital		257 152 462	256 784 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-19 521 374	-16 713 165
Årets resultat		-2 168 990	-2 440 210
Summa fritt eget kapital		-21 690 364	-19 153 374
Summa eget kapital		235 462 098	237 631 088

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	0	20 000 000
Summa långfristiga skulder		0	20 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	49 800 000	29 900 000
Leverantörsskulder		247 561	144 477
Övriga skulder		22 919	119 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	549 415	648 189
Summa kortfristiga skulder		50 619 895	30 811 888

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

286 081 993

288 442 975

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 168 990

-2 440 210

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 352 896

2 352 896

Förändring skatteskuld/fordran

0

147 840

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

183 906

60 526

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-191 467

-65 466

Förändring av kortfristiga skulder

-91 993

97 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-99 554

92 355

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

168 251

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

168 251

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-100 000

Årets kassaflöde

-199 554

160 606

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 111 894

1 951 288

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 912 340

2 111 894

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	30-150 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 698 745	3 361 046
Hysesintäkter garage	580 133	564 480
Elintäkter	170 048	183 411
Hysesbortfall garage	0	-101 425
Laddstolpar el-bilar	26 815	17 621
	4 475 741	4 025 133

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. El debiteras efter individuell förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgifter andrahandsuthyrning	9 310	6 562
Gästlägenhet	36 500	49 600
Övriga intäkter	4 778	17 537
Återbetalning moms	204 382	0
Övriga fakturerade kostnader	13 925	0
	268 895	73 699

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	689
Trivselåtgärder	930	2 639
Städkostnader	91 756	90 852
Hyra av entrémattor	39 097	37 479
Snöröjning/sandning	34 375	36 794
Systematiskt brandskyddsarbete	38 205	30 311
Hisskostnader	45 920	39 836
Reparationer	21 018	55 680
Underhåll	50 463	60 000
Samfällighetsavgift	325 062	304 220
El	284 961	257 995
Värme	737 761	677 791
Vatten och avlopp	338 377	308 905
Avfallshantering	138 304	163 448
Försäkringskostnader	64 364	79 771
Självrisker	26 200	0
Kabel-TV	21 155	191 922
Bredband	177 325	0
Förbrukningsinventarier	9 707	11 485
Förbrukningsmaterial	20 919	9 521
Skadebesiktn lgh o byggn	11 853	0
Radonmätning	12 120	0
	2 489 872	2 359 338

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	681	0
Hemsida	589	825
Teknisk förvaltning	68 591	69 262
Revisionsarvode	21 250	25 000
Ekonomisk förvaltning	110 546	89 338
Bankkostnader	600	1 350
Konsultarvoden	13 063	30 595
Juridisk konsultation	19 938	17 875
Underhållsplan	7 817	7 285
Övriga poster	1 770	2 789
Övriga externa tjänster	91 822	0
	336 667	244 319

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 010	49 486
	225 910	206 986

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 846 156	306 846 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 846 156	306 846 156
Ingående avskrivningar	-20 921 832	-18 602 586
Årets avskrivningar	-2 319 246	-2 319 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 241 078	-20 921 832
Utgående redovisat värde	283 605 078	285 924 324
Taxeringsvärden byggnader	134 000 000	134 000 000
Taxeringsvärden mark	67 000 000	67 000 000
	201 000 000	201 000 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 124 228 359 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 251	453 502
Bidrag Nya Kvarnens SFF	0	-168 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 251	285 251
Ingående avskrivningar	-217 950	-184 300
Årets avskrivningar	-33 650	-33 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 600	-217 950
Utgående redovisat värde	33 651	67 301

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	262 800	174 685
Klientkonto SBC	0	161 280
Klientkontokonto Fastum	1 067 435	1 771 851
Övriga kortfristiga fordringar	0	-22 340
	1 330 235	2 085 476

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	50 322	49 620
Bevakningskostnad	10 000	10 000
Avfall	0	1 750
Ekonomisk förvaltning	18 317	17 500
Brandskydd	27 405	38 205
Hemsida	0	589
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	70 966	36 604
	177 010	154 268

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2,660	2025-11-11	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	4,400	2025-11-19	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	4,400	2025-11-19	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2,620	2025-11-18	9 800 000	9 900 000
			49 800 000	49 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-49 800 000	-30 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 49 800 000 kr (varav årlig amortering enligt villkorsbilaga: 100 000 kr).

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	216 749	193 442
Förutbetalda avgifter och hyror	195 800	321 373
Fastighetsel	31 501	30 672
Fjärrvärme	93 056	102 702
Avfallskostnader	6 131	0
Städ	6 178	0
	549 415	648 189

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	13 572	7 711
	13 572	7 711

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lars Pettersson
Ledamot

Kimmo Jukuri
Ledamot

Cathrine Karlsson
Ledamot

Björn Strid
Ledamot

Carl-Henrik Olsson
Ordförande

Markus Möller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kungsbron Borevision

Joakim Häll
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Saltsjöns_Magasin_IV.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 14:10:53

Dokumentet är undertecknat av:

 Björn Ingvar Strid (19800612XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 07:59:20
 Stig Johan Markus Möller (19760311XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 15:34:17
 CARL-HENRIK OLSSON (19740311XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 11:32:18
 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2025-04-24 14:10:53
 Kimmo Jukuri (19840803XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 14:32:37
 Märta Cathrine Karlsson (19660220XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 18:03:30
 LARS PETTERSSON (19560314XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 15:08:03

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Saltsjöns_Magasin_IV.pdf (1040201 byte)

0B7C962A37133DE8AA9B86995AB0D400515A11E69CC81B0E45FC51EC17C59F4F713974ADE0DEC72FA85F
F72B23FCDF14C8E11C803376335C6A40C94BE43120B8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöns Magasin IV, org.nr. 769626-3032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöns Magasin IV för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saltsjöns Magasin IV för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: RB - Brf Saltsjöns Magasin IV.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-24 14:13:05

Dokumentet är undertecknat av:



Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor

2025-04-24 14:13:05



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
RB - Brf Saltsjöns Magasin IV.pdf (385818 byte)

78471557E8D3266DB2D371A35966A3072ABF29F109A06574C3CAA04E11D5BF3727C33C248F151071A164
8D4AE4F699B1D87AE234ACC0CC9B8F81BA13D05DE030

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support