



Årsredovisning 2023



Brf Saltsjöhöjden 1

Org nr 769609-4106

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Saltsjöhöjden 1, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 2023-06-07.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade den 18 september 2003 fastigheten Sicklaön 37:60 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. I fastigheten ingår även 92 parkeringsplatser, 5 MC platser i kallgarage och nio parkeringsplatser utomhus. 33 av platserna i garaget är försedda med laddbox för elbil. Av garageplatserna är 15 uthyrda till Brf Finnberget genom servitut.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

I föreningen finns en gästlägenhet och ett gästrum. Gästlägenheten är på 30 kvm och har fem sovplatser. Gästrummet har tre sovplatser. I föreningen finns även gym, hobbyrum och föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 6 381 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Samfällighet Brf Finnberget/Saltsjöhöjden 1

Föreningen är medlem i samfälligheten tillsammans med Brf Finnberget sedan bildandet den 23 maj 2005. Samfälligheten har skötts av en samfällighetsförening (under del av året). Båda föreningar har varit representerade i samfällighetsföreningens styrelse. Bostadsrättsföreningarna har representerats på stämman av styrelserna från de båda föreningarna. Samfälligheten är avslutad sedan 2023-09-13 och förvaltningen sker därefter i form av delägarförvaltning.

Gemensamhetsanläggningarna som ingår i samfälligheten är infartsgata mot "rondellen", gångväg till Finnbergsvägen via stora lekplatsen, gräsytorerna mellan Finnbergsvägen 66 och Finnbergsvägen 68, och belysning längs dessa vägar samt stora och lilla lekplatsen. Samfälligheten har under de två senaste åren upphandlat snöröjning för hela Finnberget för att få större volym för uppdraget och därmed förmånligare pris. Kostnaden fördelas mellan Brf Finnberget, Brf Saltsjöhöjden 1 och Finnberget Saltsjöhöjdens SFF enligt ett nyckeltal som har tagits fram gemensamt.

Gemensamhetsanläggningen Kvarnholmsvägen

Styrelsen har tillsammans med fastighetsägarna runt Kvarnholmsvägen bildat en samfällighetsförening för att sköta underhåll av en del vatten- och avloppsledningar. Ledningarna finns etablerade över Svindersvik samt ca 100 m vid Kvarnholmsvägen. Skälet till bildandet av samfälligheten är att Nacka kommun inte vill ha kvar ansvaret för ledningarna på grund av deras beskaffenhet. Beslutet att ingå i samfälligheten går ej att överklaga. Bland fastighetsägare som är med i samfälligheten kan nämnas Vasakronan, Holmenkvarnen, brf Finnberget, Skanska, Goldcup, mfl.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar hel fastighetsavgift för bostäderna fr o m 2015. Denna är 1589 kr per lägenhet. Föreningen betalar också fastighetsskatt för garaget med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 226 163 000 kr, varav byggnadsvärdet är 141 400 000 kr och markvärdet 84 763 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Avtal för fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2023 haft följande leverantörsavtal:

- Hållbar Fastighetstjänst i Stockholm AB för fastighetsservice samt snöröjning
- PB Mark & Miljö AB för trädgårdsskötsel
- KONE AB för skötsel och underhåll av hissar
- Fortum AB för elleveranser
- Nacka Energi för elnät
- ASSA Abloy Entrance Systems Sweden AB för service av garageportar
- Securitas för inbrottskydd och koordinering av larm
- Katarina Elektriska AB
- Södermalms lås AB för nyckelservice
- MiljöRenen AB för städning av gemensamma ytor
- Tele 2 och Telenor för bredband, telefoni och TV
- KTC för ventilation, värme och VVS
- AIMO för övervakning av besöksparkering
- Urbaser AB genom Nacka Vatten och Avfall AB för hämtning av hushållssopor samt
- PreZero Recycling AB för hämtning av övriga avfall
- Stockholm Exergi för fjärrvärme
- Infometric AB insamling uppgifter om elförbrukning per lägenhet
- TKK Stockholm Scurity Install AB porttelefoner
- Miljöhuset för rengöring av kärl för restavfall
- Folkfilter för leverans av filter
- Inpecta för årlig besiktning av hissar

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 4 november 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 799 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med minst 25 kr/kvm bostadsyta enligt föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som skall uppdateras under 2024.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Edström	Ordförande
	Lisbeth Nyberg	Ekonomi
	Carin Borg Arvidsson	Sekreterare/Information
	Ann Törner	Avtalsfrågor, juridik
	Thomas Graan	Fastighetsfrågor
	Rudi Bienert	Fastighetsfrågor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Hammarberg & Lindqvist Revisionsbyrå AB
Karin Hammarberg, auktoriserad revisor

Valberedning

Ulf Enestam, sammankallande
Pernilla Sundell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsavgiften höjdes med 6% från 1 januari.
5 års garantibesiktning av fasader gjordes i juni.
Installerat ytterligare 12 nya laddboxar för elbilar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (118) medlemmar. Under året har 8 (11) överlåtelser genomförts med ett genomsnittligt pris per kvm på 49 927 (60 479) kr. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, anges i tkr

om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 060	5 535	5 527	5 505	5 335
Resultat efter finansiella poster	-1 185	-1 014	-2 979	-763	-863
Avskrivningar	-2 060	-2 066	-2 075	-1 878	-1 860
Resultat exkl avskrivningar	875	1 053	-904	1 115	997
Soliditet, %	71,88	71,77	71,73	71,87	72,85
Skuldränta, %	2,24	1,23	0,95	0,96	1,14
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 313	8 436	8 557	8 684	8 311
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	799	725	726	727	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 313	8 436	8 557	8 684	8 311
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	183	225	215	212
Räntekänslighet (%)	10,40	11,63	11,78	11,94	11,53
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	203	182	180	185
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,23	83,03	83,48	83,98	85,31

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

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 väsentliga intäkter 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.

Kostnader för vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 851 000	59 599 000	160 000	-7 454 437	-1 013 794	141 141 769
Disposition av föregående års resultat:			160 000	-1 173 794	1 013 794	0
Årets resultat					-1 184 842	-1 184 842
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	320 000	-8 628 231	-1 184 842	139 956 927

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 628 232
årets förlust	-1 184 842
	-9 813 074

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	160 000
i ny räkning överföres	-9 973 074
	-9 813 074

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 060 353	5 534 961
Övriga rörelseintäkter		216 986	40 177
Summa rörelseintäkter		6 277 339	5 575 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 600 770	-3 295 062
Övriga externa kostnader	4	-465 587	-438 524
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-125 519	-109 819
Avskrivningar		-2 059 799	-2 066 460
Summa rörelsekostnader		-6 251 675	-5 909 865
Rörelseresultat		25 664	-334 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 625	2 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 226 131	-681 124
Summa finansiella poster		-1 210 506	-679 067
Resultat efter finansiella poster		-1 184 842	-1 013 794
Årets resultat		-1 184 842	-1 013 794

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	191 962 992	194 008 120
Inventarier, verktyg och installationer	7	172 874	85 450
Summa materiella anläggningstillgångar		192 135 866	194 093 570
Summa anläggningstillgångar		192 135 866	194 093 570
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 906	821
Övriga fordringar	8	1 649 906	2 048 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	385 399	293 886
Summa kortfristiga fordringar		2 066 211	2 342 850
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		508 122	228 997
Summa kassa och bank		508 122	228 997
Summa omsättningstillgångar		2 574 333	2 571 847
SUMMA TILLGÅNGAR		194 710 199	196 665 417

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 450 000	149 450 000
Fond för yttre underhåll		320 000	160 000
Summa bundet eget kapital		149 770 000	149 610 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 628 232	-7 454 437
Årets resultat		-1 184 842	-1 013 794
Summa fritt eget kapital		-9 813 074	-8 468 231
Summa eget kapital		139 956 926	141 141 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	33 700 577	42 797 225
Summa långfristiga skulder		33 700 577	42 797 225
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 346 289	11 035 152
Depositioner		45 550	48 550
Leverantörsskulder		260 912	204 975
Skatteskulder		413 252	391 572
Övriga skulder		2 360	-35 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	984 333	1 082 080
Summa kortfristiga skulder		21 052 696	12 726 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 710 199	196 665 417

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 184 842	-1 013 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 059 799	2 066 460
Förändring skatteskuld/fordran		21 680	18 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		896 637	1 071 386
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-30 085	-821
Förändring av kortfristiga fordringar		-137 681	-14 045
Förändring av leverantörsskulder		55 937	23 521
Förändring av kortfristiga skulder		8 210 890	-13 696 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 995 698	-12 615 960
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-102 095	-92 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 095	-92 715
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-9 096 648	13 141 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 096 648	13 141 308
Årets kassaflöde		-203 045	432 633
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 075 985	1 643 352
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 872 940	2 075 985

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 482 040	4 228 332
Hyror lokaler	0	4 000
P-plats och garage	926 586	887 730
Kabel-TV och bredband	133 200	133 200
Övriga objekt	8 400	0
Laddstolpar el-bilar	26 509	14 400
Elavgifter	483 618	267 299
	6 060 353	5 534 961

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	153 173	150 009
Trädgårdsskötsel	141 834	162 174
Städkostnader	168 162	105 742
Hyra av entrémattor	58 005	34 312
Snöröjning/sandning	60 201	101 600
Serviceavtal	70 985	67 353
Hisskostnader	73 296	73 016
Portar	0	863
Besiktningkostnader	7 900	1 500
Inköp av parkeringstjänster	2 563	2 625
Gemensamhetsanläggning*	405 580	298 046
Reparationer	62 077	96 245
Hissreparationer	39 137	32 796
Planerat underhåll	14 075	116 851
Fastighetsel	644 586	525 433
Uppvärmning	871 760	770 657
Avfallshantering	296 388	311 266
Försäkringskostnader	140 260	151 116
Självrisker	78 700	0
Kabel-tv	13 054	11 866
Bredband	162 420	146 520
Förbrukningsinventarier	698	89 713
Förbrukningsmaterial	135 917	42 404
Övriga driftskostnader	0	2 955
	3 600 771	3 295 062

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	91 630	91 630
Fastighetsavgift	117 586	112 406
Telefoni	19 356	21 512
Hemsida	6 613	2 658
Porto	5 845	6 534
Föreningsgemensamma kostnader	17 340	5 614
Revisionsarvode	14 094	13 063
Ekonomisk förvaltning	122 466	117 744
Bankkostnader	3 772	4 546
Juridisk konsultation	24 862	9 875
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Kontorsmaterial	1 115	6 269
Övriga poster	35 179	24 794
Ritnings- och kopieringskostn	0	16 717
	465 588	438 524

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	95 200
Sociala avgifter	20 519	14 619
	125 519	109 819

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Ingående avskrivningar	-18 857 730	-16 798 534
Årets avskrivningar	-2 045 128	-2 059 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 902 858	-18 857 730
Redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde	191 962 992	194 008 120
Taxeringsvärden byggnader	141 400 000	141 400 000
Taxeringsvärden mark	84 763 000	84 763 000
	226 163 000	226 163 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 715	92 715
Laddstolpar	102 095	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 810	92 715
Ingående avskrivningar	-7 265	0
Årets avskrivningar	-14 671	-7 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 936	-7 265
Utgående redovisat värde	172 874	85 450

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	247 323	201 143
Avräkningskonto förvaltare	1 364 818	1 846 987
Momsfordran	37 765	0
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	1 649 906	2 048 142

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	43 253	40 605
Försäkring	148 898	126 724
Bevakning	21 570	19 680
Förvaltningsarvode	32 058	28 688
Serviceavtal	976	834
Samfällighetsavgift	128 681	74 109
Kabel-TV	3 428	3 246
Övriga förvaltningskostnader	6 535	0
	385 399	293 886

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,83	2023-10-30	0	7 886 336
Stadshypotek	1,02	2024-06-30	18 871 696	19 069 581
Stadshypotek	3,28	2025-06-30	9 665 179	9 766 383
Stadshypotek	4,48	2026-09-30	2 550 000	2 700 000
SBAB	3,90	2025-09-10	14 264 109	14 410 077
SBAB	4,30	2026-11-17	7 695 609	0
			53 046 593	53 832 377

Kortfristig del av långfristig skuld	-19 346 289	-11 035 152
--------------------------------------	-------------	-------------

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 18 871 696 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 474 593 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	28 560	13 876
Styrelsearvoden	100 600	95 200
Sociala avgifter	31 609	29 912
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	75 090	123 738
Fjärrvärme	129 367	119 163
Avfallskostnader	12 953	12 201
Snöröjning, sandning	0	101 600
Övriga kostnader	7 448	3 313
Förutbetalda avgifter och hyror	576 903	548 701
Entrémattor	11 803	0
Förbrukningsmaterial	0	7 242
Fastighetsskötsel	0	17 134
	984 333	1 082 080

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Edström
Ordförande

Lisbeth Nyberg

Carin Borg Arvidsson

Ann Törner

Thomas Graan

Rudi Bienert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Saltsjöhöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-23 10:28:24

Dokumentet är undertecknat av:

 Ann Charlotta Törner (19591210XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 09:50:47
 Thomas Nils Eskil Graan (19500201XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 11:23:40
 Carin Arvidsson (19570501XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 15:23:15
 Christer Edström (19531225XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 13:11:37
 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2024-05-23 10:28:24
 LISBETH MARIA NYBERG (19541025XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 13:28:27
 RUDI BIENERT (19551031XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-19 10:03:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Saltsjöhöjden_1.pdf (1277691 byte)

CEC603ACB0037C300D5E44A2BDF9CC75FB19B68A131A47B7FB442D0B9B3E4A6D7C8A8121F46E4026B04B
6E3AA41267A3DC9373CC1B6299123A6A30B67F59E64D

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöhöjden 1

Org.nr 769609-4106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saltsjöhöjden 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-23 10:32:43

Dokumentet är undertecknat av:

 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor

2024-05-23 10:32:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (1597864 byte)

10A72167239C075B57A5F9632C21F36BC3B8632BFAE7FF44401DDEE65BD75A0E23C92387E8ABD9771704
001B7B8B515ACE2B67262F7CA2DFDCD948AF8050FB39

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