

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Saltsjöhöjden 1

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 skickad faktura eller erhållen 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 Saltsjöhöjden 1, med säte i Nacka kommun, 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 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

Samfällighetsföreningen avvecklades enligt beslut av Lantmäteriet 2023-09-11. Förvaltningen sker därefter i form av driftavtal mellan Brf Saltsjöhöjden 1 och Brf Finnberget. Driftavtalet omfattar skötseln av infartsgata mot "rondellen" vid Fbv 66/68, gångväg till Finnbergsvägen via stora lekplatsen, gräsyrtorna mellan Fbv 66 och Fbv 68, och belysning längs dessa vägar samt stora och lilla lekplatsen. Föreningarna har under de senaste åren upphandlat snöröjning för hela Finnberget för att få större volym för uppdraget och därmed förmånligare pris. Kostnaden fördelas mellan Brf Finnberget och Brf Saltsjöhöjden 1 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 1 630 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 2024 haft följande leverantörsavtal:

- Hållbar Fastighetstjänst i Stockholm AB för fastighetsservice, snöröjning samt 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 inbrottsskydd 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
- Liselott Löf återvinning AB
- 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 882 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 uppdaterades under 2024.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Edström	Ordförande
	Lisbeth Nyberg	Ekonomi
	Carin Borg Arvidsson	Sekreterare/Information
	Thomas Graan	Fastighetsfrågor
	Mikael Lindberg	Fastighetsfrågor
	Emil Hambræus	Fastighetsfrågor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 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

Föreningen firade 20-årsjubileum i juni.

Spolning av avloppsrör i samtliga lägenheter gjordes i april.

Avtal om Fastighetsnära Insamling (FNI) av förpackningar tecknades med leverantör och kommunen i januari.

I början av 2024 introducerades en medlemsapp Boappa för kommunikation till medlemmar, bokning av samtliga faciliteter mm. I appen skapades också en ny hemsida som riktar sig i första hand till mäklare och allmänhet.

Stor uppfräschning av gymmet och gästlägenheten gjordes under året.

Nytt gruppanslutningsavtal för bredband, TV och IP telefoni tecknades med Telenor under hösten.

Avtalet träder i kraft januari 2025.

Ny underhållsplan togs fram av Fastum i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (114) medlemmar. Under året har 6 (8) överlåtelser genomförts med ett genomsnittligt pris per kvm på 54 367 (49 927) kr. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, anges i tkr

om inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 653	6 060	5 535	5 527	5 505
Resultat efter finansiella poster	-1 352	-1 185	-1 014	-2 979	-763
Avskrivningar	-2 071	-2 060	-2 066	-2 075	-1 878
Resultat exkl avskrivningar	718	875	1 053	-904	1 115
Soliditet, %	72,00	71,88	71,77	71,73	71,87
Skuldränta, %	3,22	2,24	1,23	0,95	0,96
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 216	8 313	8 436	8 557	8 684
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	799	725	726	727
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 216	8 313	8 436	8 557	8 684
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	121	183	225	215
Räntekänslighet (%)	9,31	10,40	11,63	11,78	11,94
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	224	203	182	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,04	81,23	83,03	83,48	83,98

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 underhålls- 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	320 000	-8 628 231	-1 184 842	139 956 927
Disposition av föregående års resultat:			160 000	-1 344 842	1 184 842	0
Årets resultat					-1 352 472	-1 352 472
Belopp vid årets utgång	89 851 000	59 599 000	480 000	-9 973 073	-1 352 472	138 604 455

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 973 073
årets förlust	-1 352 472
	-11 325 545

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	160 000
ianspråk tas ur underhållsfond	-198 960
i ny räkning överföres	-11 286 585
	-11 325 545

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 653 149	6 060 353
Övriga rörelseintäkter		45 643	216 986
Summa rörelseintäkter		6 698 792	6 277 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 578 328	-3 600 770
Övriga externa kostnader	4	-557 772	-465 587
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-131 518	-125 519
Avskrivningar		-2 070 826	-2 059 799
Summa rörelsekostnader		-6 338 444	-6 251 675
Rörelseresultat		360 348	25 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 578	15 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 736 398	-1 226 131
Summa finansiella poster		-1 712 820	-1 210 506
Resultat efter finansiella poster		-1 352 472	-1 184 842
Årets resultat		-1 352 472	-1 184 842

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	189 917 864	191 962 992
Inventarier	7	35 222	0
Laddstolpar	8	153 392	172 874
Summa materiella anläggningstillgångar		190 106 478	192 135 866

Summa anläggningstillgångar

190 106 478

192 135 866

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 484	30 906
Övriga fordringar	9	1 221 419	1 649 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	413 901	385 399
Summa kortfristiga fordringar		1 677 804	2 066 211

Kassa och bank

Kassa och bank		718 426	508 122
Summa kassa och bank		718 426	508 122
Summa omsättningstillgångar		2 396 230	2 574 333

SUMMA TILLGÅNGAR

192 502 708

194 710 199

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	149 450 000	149 450 000
Fond för yttre underhåll	480 000	320 000
Summa bundet eget kapital	149 930 000	149 770 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 973 073	-8 628 232
Årets resultat	-1 352 472	-1 184 842
Summa fritt eget kapital	-11 325 545	-9 813 074
Summa eget kapital	138 604 455	139 956 926

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	28 515 073	33 700 577
Summa långfristiga skulder		28 515 073	33 700 577

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 909 264	19 346 289
Depositioner		48 050	45 550
Leverantörsskulder		268 997	260 912
Skatteskulder		421 466	413 252
Övriga skulder		10 292	2 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	725 111	984 333
Summa kortfristiga skulder		25 383 180	21 052 696

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

192 502 708

194 710 199

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 352 472	-1 184 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 070 826	2 059 799
Förändring skatteskuld/fordran	8 214	21 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	726 568	896 637

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-11 578	-30 085
Förändring av kortfristiga fordringar	3 144	-137 681
Förändring av leverantörsskulder	8 085	55 937
Förändring av kortfristiga skulder	4 351 951	8 210 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 078 170	8 995 698

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 438	-102 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 438	-102 095

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-5 185 504	-9 096 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 185 504	-9 096 648

Årets kassaflöde

-148 772 **-203 045**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 872 940	2 075 985
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 724 168	1 872 940

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	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 154 315	4 482 040
P-plats och garage	964 383	926 586
Kabel-TV och bredband	133 200	133 200
Övriga objekt	8 400	8 400
Laddstolpar el-bilar	50 957	26 509
Elavgifter	341 894	483 618
	6 653 149	6 060 353

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	144 496	153 173
Trädgårdsskötsel	44 720	141 834
Städkostnader	109 576	168 162
Hyra av entrémattor	28 354	58 005
Snöröjning/sandning	85 452	60 201
Serviceavtal	95 758	70 985
Hisskostnader	78 151	73 296
Besiktningsskostnader	0	7 900
Inköp av parkeringstjänster	5 000	2 563
Gemensamhetsanläggning	504 084	405 580
Reparationer	225 350	62 077
Hissreparationer	24 740	39 137
Planerat underhåll	198 960	14 075
Fastighetsel	468 466	644 586
Uppvärmning	956 505	871 760
Avfallshantering	167 729	296 388
Försäkringskostnader	163 490	140 260
Självrisker	0	78 700
Trivselåtgärder	777	0
Kabel-tv	13 712	13 054
Bredband	173 012	162 420
Arrendeavgifter	9 281	0
Förbrukningsinventarier	21 075	698
Förbrukningsmaterial	59 640	135 917
	3 578 328	3 600 771

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	91 630	91 630
Fastighetsavgift	120 620	117 586
Telefoni	18 446	19 356
Hemsida	1 198	6 613
Porto	8 786	5 845
Föreningsgemensamma kostnader	48 047	17 340
Revisionsarvode	15 406	14 094
Ekonomisk förvaltning	126 372	122 466
Bankkostnader	5 610	3 772
Juridisk konsultation	35 269	24 862
Underhållsplan	40 125	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Kontorsmaterial	2 403	1 115
Övriga poster	38 180	35 179
	557 773	465 588

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	16 918	20 519
	131 518	125 519

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 743 850	168 743 850
Ingående avskrivningar	-20 902 858	-18 857 730
Årets avskrivningar	-2 045 128	-2 045 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 947 986	-20 902 858
Redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde mark	44 122 000	44 122 000
Utgående redovisat värde	189 917 864	191 962 992
Taxeringsvärden byggnader	141 400 000	141 400 000
Taxeringsvärden mark	87 763 000	84 763 000
	229 163 000	226 163 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp gymtrustning	41 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 438	0
Årets avskrivningar	-6 216	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 216	0
Utgående redovisat värde	35 222	0

Not 8 Laddstolpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 810	92 715
Laddstolpar		102 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 810	194 810
Ingående avskrivningar	-21 936	-7 265
Årets avskrivningar	-19 482	-14 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 418	-21 936
Utgående redovisat värde	153 392	172 874

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	215 677	247 323
Avräkningskonto förvaltare	1 005 742	1 364 818
Momsfordran	0	37 765
	1 221 419	1 649 906

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband	47 298	43 253
Försäkring	160 510	148 898
Bevakning	23 246	21 570
Förvaltningsarvode	31 008	32 058
Serviceavtal	10 430	976
Samfällighetsavgift	123 361	128 681
Kabel-TV	3 447	3 428
Övriga förvaltningskostnader	7 640	6 535
Arrendeavgift	6 961	0
	413 901	385 399

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,73	2026-09-30	18 723 760	18 871 696
Stadshypotek	3,28	2025-06-30	9 563 975	9 665 179
Stadshypotek	4,48	2026-09-30	2 400 000	2 550 000
SBAB	3,90	2025-09-10	14 118 141	14 264 109
SBAB	4,30	2026-11-17	7 618 461	7 695 609
			52 424 337	53 046 593

Kortfristig del av långfristig
skuld

-24 106 876 -19 346 289

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: 23 682 116 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 424 760 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	17 920	28 560
Styrelsearvoden	110 200	100 600
Sociala avgifter	34 625	31 609
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	71 948	75 090
Fjärrvärme	125 721	129 367
Avfallskostnader	4 640	12 953
Reparationer	8 565	0
Övriga kostnader	4 864	7 448
Förutbetalda avgifter och hyror	336 628	576 903
Entrémattor	0	11 803
	725 111	984 333

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Thomas Graan

Mikael Lindberg

Emil Hambræus

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

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Saltsjöhöjden_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-03 09:43:30

Dokumentet är undertecknat av:

	Carin Arvidsson (19570501XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 11:39:55
	Thomas Nils Eskil Graan (19500201XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 11:03:07
	CHRISTER EDSTRÖM (19531225XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 11:03:47
	EMIL CARL HAMBRAEUS (19950216XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 16:25:07
	LISBETH MARIA NYBERG (19541025XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 11:39:50
	Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2025-06-03 09:43:30
	Mikael Lindberg (19711025XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-30 12:24:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Saltsjöhöjden_1.pdf (696413 byte)

6AEA7490A9BEFD58D308320F14272C2543C8037C507D64D6F13547FFEB9C95E29E3170DDE28113E4F027
9AF7B7707E6642F2C1756A0ECD120A088555EF1F38F3

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

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



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 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 2024-12-31 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 2024 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 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.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-03 09:52:50

Dokumentet är undertecknat av:



Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor

2025-06-03 09:52:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (1248992 byte)

0F5EF7EB368AEBD8133337231220C72E2E6E1DF2FB324D406C37CBFB5ADAFF2B479CA752E9930A407034
81626EB5173F09F2E4F1FE576D1D7A5958AE663E14F9

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

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

 **summera**support