

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Salen 1

716426-3498



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Salen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2052.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i Förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se sida 6, förslag till resultatdisposition.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka. Föreningen äger ÄLTA 69:2.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan-Axel Gustav Axelsson	Ordförande
Jan Glad	Ledamot
Kenneth Larsson	Ledamot
Tom Walldén	Ledamot
Lise-Lotte Zackrisson	Ledamot
Bo Gustafsson	Suppleant
Berthil Håkansson	Suppleant
Elisabeth Sundelin	Suppleant
Siv Thunberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Lindqvist Revisor BOREV Revision AB

Valberedning

Irenè Nyström
Tommy Nyström Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: ÄLTA 69:2, Nacka, förvärvsdatum:1994. Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 3 flerbostadshus.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 3668 kvm, varav 3652 kvm utgör lägenhetsyta och 16 kvm utgör lokalyta.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Proinova. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok: 6st

2 rok: 33st

3 rok: 15st

Verksamhet i lokalerna

Massageterapeut

Yta: 16 kvm

Löptid: 2025-10-31

Gemensamhetsutrymmen

- Föreningslokal

- Tvättstuga

- Gästlägenhet

- Parkeringsplatser Föreningen har parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar.

Teknik status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utförda underhåll	ÅR	Kommentar
Yttertak	2024	Underhåll
Vattenmätare	2024	Byte
Boulebana	2024	
Solcellsinstallation	2024	Nyanläggning
Planerat underhåll	ÅR	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2025	Tätning
Entrédörrar	2025	Uppdatera låssystemet
Termostater	2025	Genomgång/byte
Balkongdörrar	2025	Översyn

Avtal

Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning
Lokalvård
Värme- och ventilationsservice
Hisservice
Låsservice
Snöröjning
Service tvättstugeutrustning
Taksiktning
Trädgårdsskötsel
Återvinning
IMD

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
ECO Clean AB
Indoor Energy Service AB
Hiss-Elteknik AB
Great Security
Craft Tech AB
Entema AB
Södertörns Plåt AB
Craft Tech AB
Pre Zero Recykling AB
EcoGuard

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö. Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 1/3 kvinnor och 2/3 män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand. Vi har även anskaffat en hjärtstartare.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med underhåll av taken har vi installerat solceller på alla tre bostadshusen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 69st
Tillkommande medlemmar: 10st
Antalet utträden: 8st
Antalet medlemmar vid årets slut: 71st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 175	3 956	3 808	3 752	3 749
Resultat efter finansiella poster	-920	-1 968	250	679	541
Soliditet (%)	38,4	39,5	41,9	39,7	40,0
Räntekänslighet (%)	6,4	7,2	7,3	0,0	0,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	95,0	89,0	72,0	0,0	0,0
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	1 093	982	982	0	0
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	6 966	7 034	7 131	0	0
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	6 997	7 064	7 162	0	0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	101	83	638	0	0
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	281	285	224	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 3 668 kvm varav 3 652 kvm bostadsrättsyta och 16 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal från och med räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för 2021 och 2020.

Upplysning vid förlust: För att anpassa kostnaderna i framtiden har föreningen gjort investeringar och reinvesteringar, bl.a. totalrenoverat tak och anlagt solceller på dessa. På grund av detta redovisar föreningen ett negativt resultat för 2024. Detta anser vi inte kommer att påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering av våra åtagande.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 107 799	1 164 201	3 369 479	3 693 970	-1 967 833	17 367 616
Avsättning till fond för yttre underhåll			573 848	-573 848		0
lanspråktagande av fond			-1 599 106	1 599 106		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 967 833	1 967 833	0
Årets resultat					-919 695	-919 695
Belopp vid årets utgång	11 107 799	1 164 201	2 344 221	2 751 395	-919 695	16 447 921

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	2 751 396
Årets resultat	-919 695
	1 831 701

Disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll	573 848
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-614 839
I ny räkning överföres	1 872 692
	1 831 701

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 175 067	3 955 736
Övriga rörelseintäkter	3	22 622	69 384
Summa rörelseintäkter		4 197 689	4 025 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 820 146	-3 784 651
Övriga externa kostnader	5	-276 749	-287 672
Personalkostnader	6	-267 728	-257 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-675 670	-675 670
Summa rörelsekostnader		-4 040 293	-5 005 551
Rörelseresultat		157 396	-980 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 758	68 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 106 849	-1 055 830
Summa finansiella poster		-1 077 091	-987 402
Resultat efter finansiella poster		-919 695	-1 967 833
Resultat före skatt		-919 695	-1 967 833
Årets resultat		-919 695	-1 967 833

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 519 437	41 195 107
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 164 028	679 250
Summa materiella anläggningstillgångar		41 683 465	41 874 357
Summa anläggningstillgångar		41 683 465	41 874 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		104 754	211 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 934	49 610
Summa kortfristiga fordringar		170 688	261 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		981 496	2 012 798
Summa kassa och bank		981 496	2 012 798
Summa omsättningstillgångar		1 152 184	2 274 207
SUMMA TILLGÅNGAR		42 835 649	44 148 564

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 272 000	12 272 000
Fond för yttre underhåll		2 344 221	3 369 479
Summa bundet eget kapital		14 616 221	15 641 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 751 396	3 693 971
Årets resultat		-919 695	-1 967 833
Summa fritt eget kapital		1 831 701	1 726 138
Summa eget kapital		16 447 922	17 367 617
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 551 991	25 911 991
Leverantörsskulder		189 164	204 003
Skatteskulder		178 326	172 332
Övriga skulder		-585	47 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	468 831	444 653
Summa kortfristiga skulder		26 387 727	26 780 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 835 649	44 148 564

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-919 695	-1 967 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		675 670	675 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-244 025	-1 292 163
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 629	-3 057
Förändring av leverantörsskulder		-14 839	118 617
Förändring av kortfristiga skulder		86 969	117 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-186 524	-1 058 947
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-484 778	-679 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-484 778	-679 250
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000	-360 000
Årets kassaflöde		-1 031 302	-2 098 197
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 012 798	4 110 995
Likvida medel vid årets slut		981 496	2 012 798

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning (k2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bredband	10 år
Bergvärme	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder*	3 888 636	3 600 379
Hyror lokaler	33 804	33 804
Hyror parkering	130 565	124 899
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 501	5 252
Gästlägenhet	7 800	6 600
Öresutjämning	11	6
Elavgift BR Bostad	105 750	184 796
	4 175 067	3 955 736

* I årsavgiften ingår värme, vatten och IMD el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	55 041
Övriga intäkter	22 622	14 343
	22 622	69 384

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel beställningar	67 525	25 026
Fastighetsskötsel, gård entreprenad	166 073	145 088
Fastighetsskötsel, gård beställningar	0	16 500
Snöröjning/sandning	181 308	176 401
Städning enl. avtal	73 903	67 500
Städning beställningar	0	14 556
Bevakning	6 824	6 216
Hissbesiktning	0	14 205
Serviceavtal	96 419	81 349
Förbrukningsmaterial	37 054	12 380
Brand- och skalskydd	8 915	21 408
Rep Tvättutrustning	14 006	11 194
Rep Låsinstallationer	7 885	1 312
Rep Värme- och kylsystem	5 050	0
Rep Ventilationssystem	2 588	31 901
Rep Elinstallationer	24 340	8 406
Rep Hissinstallationer	20 952	27 782
Unh Fastighetsgemensamma utrymmen	0	81 125
Unh Gårdsutrymme	13 784	0
Unh Vatten och avlopp	46 250	0
Unh Ventilationssystem	0	28 125
Unh Elinstallationer	180	164 019
Unh Fasad och tak	548 725	1 121 250
Unh Fönster och dörrar	5 900	204 587
El	196 339	371 576
Värme	541 060	462 996
Vatten och avlopp	293 696	216 866
Sophämtning/renhållning	76 327	96 706
Fastighetsförsäkringar	74 301	47 238
Kabel-TV	44 886	26 660
Fastighetsskatt/-avgift	90 270	88 056
Rep TV-/Porttelefon	0	525
Avläsning mediaförbrukning	11 601	11 340
Fastighetsskötsel enl. avtal	72 649	83 357
Övriga besiktningar	91 336	119 001
	2 820 146	3 784 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon/Internet	2 264	7 648
Revisionsarvoden	19 013	16 013
Föreningskostnader	39 197	36 722
Arvode ekonomisk förvaltning	54 885	52 608
Arvode teknisk förvaltning	19 374	18 574
Arvode underhållsplanering	0	37 500
Arvode utredningar förvaltning	92 234	82 235
Arvode driftansvarig förvaltare och direkt	23 575	22 598
Fakturerade överlåtelseavgifter	7 165	6 565
Fakturerade pantsättningsavgifter	2 149	1 784
Bostadsrätterna	6 090	0
Diverse övriga kostnader	10 804	5 424
	276 750	287 671

Not 6 Styrelsearvode och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvode och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelsearvode	235 500	223 000
Sociala kostnader	32 228	34 558
Styrelsearvode, andra ersättningar och sociala kostnader	267 728	257 558

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivning byggnader	545 600	545 600
Avskrivning fastighetsförbättring	130 070	130 070
	675 670	675 670

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 092 226	58 092 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 092 226	58 092 226
Ingående avskrivningar	-16 897 119	-16 221 449
Årets avskrivningar	-675 670	-675 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 572 789	-16 897 119
Utgående redovisat värde	40 519 437	41 195 107
Taxeringsvärden byggnader	50 197 000	50 197 000
Taxeringsvärden mark	26 028 000	26 028 000
	76 225 000	76 225 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fodringar	40 593	25 991
Förutbetald försäkring	25 341	23 619
	65 934	49 610

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,033	2025-03-28	7 750 000	7 870 000
Swedbank	3,033	2025-03-28	9 241 484	9 361 484
Swedbank	3,033	2025-03-28	8 560 507	8 680 507
			25 551 991	25 911 991
Kortfristig del av långfristig skuld			25 551 991	25 911 991

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 856 000	48 322 000
	43 856 000	48 322 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fjärrvärme	23 864	80 194
El	57 909	16 073
Hushållsavfall	6 115	9 178
Ränta	6 458	9 740
Avgifter och hyror	362 083	329 468
Vatten	12 402	0
	468 831	444 653

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Axel Axelsson
Ordförande

Jan Glad

Tom Walldén

Lise-Lotte Zackrisson

Kenneth Larsson

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

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN AXELSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1509a1a8c8ef07[...]f010c3a6dfdd9

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-25 09:24:13 UTC



Lise-Lotte Ester Zackrisson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0847950ca5e37d[...]42450b8b424e3

IP: 158.255.xxx.xxx

2025-03-25 11:49:22 UTC



TOM FRED VALDEMAR WALLDÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 910b62558c51db[...]9eb6206604590

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-03-26 12:04:53 UTC



Kenneth Larsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 62a6c6cef44142[...]1c7d2419858af

IP: 90.230.xxx.xxx

2025-03-27 09:31:11 UTC



JAN TOMMY GLAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6d54dec363a3c[...]2094cbb95efa7

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-03-27 15:03:34 UTC



Hans Peter Lindkvist

Extern Revisor

Serienummer: 3706686e1c3954[...]a9ccb8390638b

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-03-27 15:57:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salen 1, org.nr 716426-3498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salen 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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*. 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Salen 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.03.2025 17:05

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 27.03.2025 17:04

DOCUMENT ID:
SyTlwlMTyg

ENVELOPE ID:
S13eve7aJe-SyTlwlMTyg

DOCUMENT NAME:
Brf Salen 1 - RB-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	 Signed	27.03.2025 17:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10)
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	27.03.2025 17:04	Low	IP: 81.230.112.101

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed