



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF SALEN 1

BRF Salen 1
Org.nr 716426-3498

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Salen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 7 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
Tom Walldén	Ledamot
Lise-Lotte Ester Zackrisson	Ledamot
Bo Gustafsson	Suppleant
Berthil Håkansson	Suppleant
Åke Ström	Suppleant
Taina Toll	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Lindqvist, BOREV revision AB Extern revisor

Valberedning

Irenè Nyström

Tommy Nyström Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. Föreningen hade en extrastämma 2023-12-06.

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

4 rok: 0st

5 rok: 0st

>5 rok: 0st

Verksamhet i lokalerna

Massageterapeut

Yta: 16 kvm

Löptid: 2024-10-31

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	2023	Underhåll
Byte av 3 fläktar	2023	Soprumfläktar
Installation av IMD	2023	IMD el
Försoprum	2023	Målning
Fönsterbleck	2023	Målning

Planerat underhåll	ÅR	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2024	Tätning
Entredörrar	2024	Uppdatera låssystemet
Termostater	2024	Genomgång/byte
Balkongdörrar	2024	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 uppmantrar 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 25 % kvinnor och 75 % 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.

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: 68st

Tillkommande medlemmar: 4st

Antaget utträden: 3st

Antalet medlemmar vid årets slut: 69st

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 956	3 808	3 752	3 749	3 764
Resultat efter finansiella poster	-1 968	250	679	541	-362
Soliditet (%)	39,5	41,9	39,7	40,0	39,0
Räntekänslighet (%)	7,2	7,3	0,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	89,0	72,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	982	982	0	0	0
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	7 034	7 131	0	0	0
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	7 064	7 162	0	0	0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	83	638	0	0	0
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)*	285	224	0	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 för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Uppllysning 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 2023

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	4 070 951	2 742 115	250 383	19 335 449
Avsättning till fond för yttre underhåll			755 638	-755 638		0
lanspråktagande av fond			-1 457 110	1 457 110		0
Disposition av föregående års resultat:				250 383	-250 383	0
Årets resultat					-1 967 833	-1 967 833
Belopp vid årets utgång	11 107 799	1 164 201	3 369 479	3 693 970	-1 967 833	17 367 616

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserad vinst	3 693 971
Årets förlust	-1 967 833
	1 726 138

Disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll	573 848
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 599 106
I ny räkning överföres	2 751 396
	1 726 138

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 955 736	3 808 429
Övriga rörelseintäkter	3	69 384	1 184 995
Summa rörelseintäkter		4 025 120	4 993 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 784 651	-3 244 570
Övriga externa kostnader	5	-287 672	-332 954
Personalkostnader	6	-257 558	-213 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-675 670	-642 337
Summa rörelsekostnader		-5 005 551	-4 433 157
Rörelseresultat		-980 431	560 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 428	5 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 830	-314 921
Summa finansiella poster		-987 402	-309 884
Resultat efter finansiella poster		-1 967 833	250 383
Resultat före skatt		-1 967 833	250 383
Årets resultat		-1 967 833	250 383

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	41 195 107	41 870 777
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		679 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 874 357	41 870 777
Summa anläggningstillgångar		41 874 357	41 870 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		211 799	3 860 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 610	0
Summa kortfristiga fordringar		261 409	3 860 499
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 012 798	385 516
Summa kassa och bank		2 012 798	385 516
Summa omsättningstillgångar		2 274 207	4 246 015
SUMMA TILLGÅNGAR		44 148 564	46 116 792

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 272 000	12 272 000
Fond för yttre underhåll		3 369 479	4 070 951
Summa bundet eget kapital		15 641 479	16 342 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 693 971	2 742 115
Årets resultat		-1 967 833	250 383
Summa fritt eget kapital		1 726 138	2 992 498
Summa eget kapital		17 367 617	19 335 449
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	25 911 991	26 271 991
Leverantörsskulder		204 003	85 386
Skatteskulder		172 332	165 062
Övriga skulder		47 968	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	444 653	258 904
Summa kortfristiga skulder		26 780 947	26 781 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 148 564	46 116 792

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 967 833	250 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	675 670	642 337
Betald skatt	88 066	3 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 204 097	896 126
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 057	-38 177
Förändring av leverantörsskulder	118 617	-1 784 014
Förändring av kortfristiga skulder	29 590	1 125 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 058 947	199 154
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-679 250	-945 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-679 250	-945 000
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-360 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-350 000
Årets kassaflöde	-2 098 197	-1 095 846
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 110 995	5 206 841
Likvida medel vid årets slut	2 012 798	4 110 995

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 per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	3 600 379	3 600 266
Hyror lokaler	33 804	33 800
Hyror parkering	124 899	161 322
Hysesrabatt	0	-7 043
Gemensamhetslokal	0	1 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 252	6 762
Gästlägenhet	6 600	11 700
Öresutjämning	6	122
Elavgift BR Bostad	184 796	0
	3 955 736	3 808 429

* I årsavgiften ingår värme & vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vinst avyttring byggnader/mark	0	1 158 009
Erhållna statliga bidrag	55 041	0
Övriga intäkter	14 343	26 986
	69 384	1 184 995

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel beställningar	25 026	11 898
Fastighetsskötsel, gård entreprenad	145 088	104 566
Fastighetsskötsel, gård beställningar	16 500	43 824
Snöröjning/sandning	176 401	84 775
Städning enl. avtal	67 500	72 225
Städning beställningar	14 556	4 055
Bevakning	6 216	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	82 031
Hissbesiktning	14 205	6 116
Gemensamma utrymmen	0	16 624
Garage/parkering	0	3 063
Sophantering	0	5 625
Gård	0	1 351
Serviceavtal	81 349	98 534
Förbrukningsmaterial	12 380	23 169
Brand- och skalskydd	21 408	39 647
Rep Tvättutrustning	11 194	4 540
Rep Trapphus	0	14 749
Rep Låsinstallationer	1 312	300
Rep Vatten och avlopp	0	4 778

Rep Värme- och kylsystem	0	20 108
Rep Ventilationssystem	31 901	3 789
Rep Elinstallationer	8 406	18 651
Rep Hissinstallationer	27 782	5 220
Rep Garage/parkering	0	7 323
Övriga reparationer	0	1 299
Unh Fastighetsgemensamma utrymmen	81 125	0
Unh Tvättutrustning	0	202 413
Unh Värme- och kylsystem	0	468 230
Unh Ventilationssystem	28 125	531 694
Unh Elinstallationer	164 019	166 500
Unh Fasad och tak	1 121 250	88 273
Unh Fönster och dörrar	204 587	0
El	371 576	168 084
Fjärrvärme	462 996	472 025
Vatten och avlopp	216 866	184 627
Sophämtning/renhållning	96 706	95 388
Fastighetsförsäkringar	47 238	65 504
Kabel-TV	26 660	6 480
Fastighetsskatt/-avgift	88 056	84 276
Rep TV-/Porttelefon	525	22 272
Avläsning mediaförbrukning	11 340	0
Fastighetsskötsel enl. avtal	83 357	0
Övriga besiktningar	119 001	0
	3 784 651	3 234 026

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysningskostnader	0	625
Telefon/Internet	7 648	27 060
Revisionsarvoden	16 013	14 963
Föreningskostnader	36 722	4 563
Styrelseomkostnader	0	7 191
Förvaltningsarvode fd förvaltare	0	243 943
Arvode ekonomisk förvaltning	52 608	0
Arvode teknisk förvaltning	18 574	0
Arvode underhållsplanering	37 500	0
Arvode utredningar förvaltning	82 235	0
Arvode driftansvarig förvaltare och direkt	22 598	0
Fakturerade överlåtelseavgifter	6 565	0
Fakturerade pantsättningsavgifter	1 784	0
Övriga förvaltningskostnader f.d förvaltare	0	2 000
Konsultarvoden	0	2 713
Bostadsrätterna	0	6 090
Styrelseomkostnader	0	19 609
Administration		4 196
Diverse övriga kostnader	5 424	0
	287 671	332 953

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	223 000	187 000
Sociala kostnader	34 558	26 296
Styrelsearvode, andra ersättningar och sociala kostnader	257 558	213 296

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivning byggnader	545 600	545 600
Avskrivning fastighetsförbättring	130 070	96 737
	675 670	642 337

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 092 226	56 317 051
Inköp	0	1 775 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 092 226	58 092 226
Ingående avskrivningar	-16 221 449	-15 579 112
Årets avskrivningar	-675 670	-642 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 897 119	-16 221 449
Utgående redovisat värde	41 195 107	41 870 777
Taxeringsvärden byggnader	50 197 000	50 197 000
Taxeringsvärden mark	26 028 000	26 028 000
	76 225 000	76 225 000

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 654	107 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 654	107 654
Ingående avskrivningar	-107 654	-107 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 654	-107 654

Utgående redovisat värde 0 0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	83 241
Momsavräkning	0	28 785
Klientmedel hos SBC	0	2 670 752
Fodringar	25 991	22 993
Räntekonto hos SBC	0	1 054 728
Förutbetald försäkring	23 619	0
	49 610	3 860 499

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,511	2024-03-28	7 870 000	7 990 000
Swedbank	4,511	2024-03-28	9 361 484	9 481 484
Swedbank	4,511	2024-03-28	8 680 507	8 800 507
			25 911 991	26 271 991
Kortfristig del av långfristig skuld			25 911 991	26 271 991

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 322 000	48 322 000
	48 322 000	48 322 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fjärrvärme	80 194	0
El	16 073	0
Hushållsavfall	9 178	0
Ränta	9 740	6 910
Avgifter och hyror	329 468	251 993
	444 653	258 903

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Axel Axelsson
Ordförande

Jan Glad

Tom Walldén

Lise-Lotte Zackrisson

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

Peter Lindqvist
Revisor

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."

TOM FRED VALDEMAR WALLDÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 910b62558c51dbee831d28bbc69eb620669xxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-04-18 19:02:00 UTC



JAN AXELSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1509a1a8c8ef074c0e30f2fe026f010c3a6dxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-04-18 20:02:36 UTC



Lise-Lotte Ester Zackrisson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0847950ca5e37d001736210fdb242450b8d4xxx

IP: 158.255.xxx.xxx

2024-04-19 07:57:46 UTC



JAN TOMMY GLAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6d54decb363a3cafc6b68969c7132094cbb9fxxx

IP: 2.67.xxx.xxx

2024-04-19 13:29:49 UTC



Hans Peter Lindkvist (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 3706686e1c3954b2d22a1859e7ea9ccb8339xxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-04-20 13:13:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2024 15:16

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 20.04.2024 15:15

DOCUMENT ID:

HyyfxHb-R

ENVELOPE ID:

Sy0WeSbWA-HyyfxHb-R

DOCUMENT NAME:

Brf Salen 1 - 2023 - RB sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	20.04.2024 15:16 20.04.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

* 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