

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Salen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### 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 2019 och 2039.
- 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 fondnoten.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2021-09-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

BOREV revision AB

Ordinarie Extern

BOREV revision AB



### Valberedning

Irenè Nyström  
Tommy Nyström

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLTA 69:2	1994	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova/Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 3 flerbostadshus.

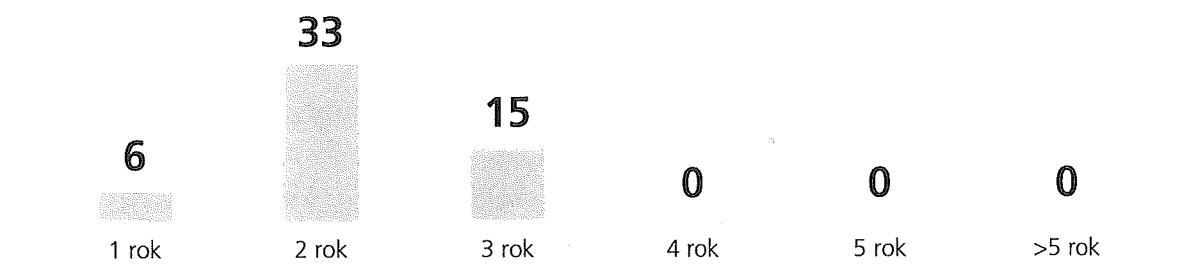
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 668 m<sup>2</sup>, varav 3 652 m<sup>2</sup> utgör boyta och 16 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massageterapeut	16 m <sup>2</sup>	2023-10-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal Tvättstuga Gästlägenhet Parkeringsplatser	Föreningen har parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2022	Underhåll
Fläktrum	2022	Byte av 4st motorer
Tvättstuga	2022	Byte av diverse maskiner
Kostnadseffektiv lösning av energibehov	2020 - 2022	Ny undercentral
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2023	Tätning
Entrédörrar	2023	Uppdatera låssystemet
Termostater	2023	Genomgång/byte
Försoprum	2023	Målning
Fönsterbleck	2023	Målning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Städpoolen AB
Värme- och ventilationservice	Indoor Energy Services AB
Hisservice	Hiss-Elteknik AB
Låsservice	Great Security
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Snöskottning	Assars Trädgårdstjänst AB
Service tvättstugeutrustning	Entema AB
Takskottning	Roseb AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Återvinning	Pro Zero Recykling AB
IMD	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.

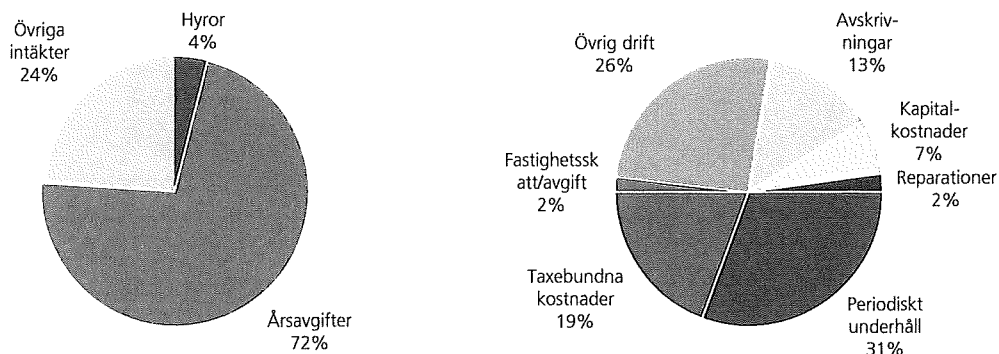
### Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 206 841</b>	<b>4 594 802</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 993 424	3 758 947
Finansiella intäkter	5 037	503
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 733 227
	<b>4 998 461</b>	<b>5 492 678</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 790 820	2 377 634
Finansiella kostnader	314 921	126 839
Ökning av materiella anläggningstillgångar	957 000	2 043 000
Ökning av kortfristiga fordringar	38 177	13 166
Minskning av långfristiga skulder	350 000	320 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 868 213	0
	<b>7 319 132</b>	<b>4 880 640</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 110 995</b>	<b>5 206 841</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 095 846</b>	<b>612 038</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom planerat underhåll har Föreningen installerat bergvärme och IMD (el)

Föreningen har under året sålt 183 kvm av tomten till Nacka Kommun.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	982	982	982	984
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 162	7 258	7 345	7 432
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	52	49	70
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	94	89	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	47	39	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	86	35	62	72
Soliditet (%)	42	40	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	250	679	541	-362
Nettoomsättning (tkr)	3 808	3 752	3 749	3 764

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 652 m<sup>2</sup> bostäder och 16 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 107 799	0	0	11 107 799
Upplåtelseavgifter	1 164 201	0	0	1 164 201
Fond för yttre underhåll	4 070 951	755 638	-150 660	3 465 973
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 342 951</b>	<b>755 638</b>	<b>-150 660</b>	<b>15 737 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 742 115	-755 638	829 967	2 667 786
Årets resultat	250 383	250 383	-679 307	679 307
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 992 499</b>	<b>-505 255</b>	<b>150 660</b>	<b>3 347 093</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 335 450</b>	<b>250 383</b>	<b>0</b>	<b>19 085 066</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	250 383
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 497 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-755 638</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 992 498</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>1 457 110</u>
<b>4 449 608</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 808 429	3 751 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 184 995	7 099
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 993 424</b>	<b>3 758 947</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 234 026	-1 707 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 498	-461 046
Personalkostnader	Not 6	-213 296	-208 862
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-642 337	-575 670
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 433 157</b>	<b>-2 953 304</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>560 267</b>	<b>805 643</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 037	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 921	-126 839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-309 884</b>	<b>-126 336</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>250 383</b>	<b>679 307</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>250 383</b>	<b>679 307</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	41 870 777	40 737 939
Pågående byggnation	Not 9	0	2 043 000
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 870 777</b>	<b>42 780 939</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 870 777</b>	<b>42 780 939</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 860 499	5 184 082
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 860 499</b>	<b>5 184 082</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		385 516	119 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>385 516</b>	<b>119 600</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 246 014</b>	<b>5 303 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 116 792</b>	<b>48 084 621</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 272 000	12 272 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 070 951	3 465 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 342 951</b>	<b>15 737 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 742 115	2 667 786
Årets resultat		250 383	679 307
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 992 499</b>	<b>3 347 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 335 450</b>	<b>19 085 066</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 271 991	26 621 991
Leverantörsskulder		85 386	1 869 400
Skatteskulder		165 062	159 952
Övriga skulder		0	7 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 903	341 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 781 341</b>	<b>28 999 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 116 792</b>	<b>48 084 621</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Bergvärme	30 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 600 266	3 600 266
Hyror lokaler	33 800	33 800
Hyror parkering	161 322	133 968
Hyresrabatt	-7 043	-16 902
Gemensamhetslokal	1 500	0
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Gästlägenhet	11 700	600
Öresutjämning	122	116
	<b>3 808 429</b>	<b>3 751 848</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Vinst avyttring byggnader/mark	1 158 009	0
Övriga intäkter	26 986	7 099
	<b>1 184 995</b>	<b>7 099</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	11 898	3 986
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	104 566	112 035
	Fastighetsskötsel gård beställning	43 824	25 800
	Snöröjning/sandning	84 775	113 904
	Städning entreprenad	72 225	86 685
	Städning enligt beställning	4 055	2 024
	Sotning	0	1 183
	OVK Obl. Ventilationskontroll	82 031	0
	Hissbesiktning	6 116	5 983
	Gemensamma utrymmen	16 624	0
	Garage/parkering	3 063	0
	Sophantering	5 625	0
	Gård	1 351	931
	Serviceavtal	98 534	57 208
	Förbrukningsmateriel	23 169	28 187
	Teleport/hissanläggning	0	600
	Brandskydd	39 647	36 643
		<b>597 503</b>	<b>475 169</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	5 887
	Tvättstuga	4 540	7 498
	Entré/trapphus	14 749	16 148
	Lås	300	0
	VVS	4 778	15 131
	Värmeanläggning/undercentral	20 108	2 500
	Ventilation	3 789	23 837
	Elinstallationer	18 651	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 272	789
	Hiss	5 220	0
	Tak	0	23 915
	Fönster	0	9 414
	Garage/parkering	7 323	6 451
	Övrigt	1 299	0
		<b>103 029</b>	<b>111 570</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	202 413	0
	Värmeanläggning	468 230	0
	Ventilation	531 694	0
	Elinstallationer	166 500	0
	Tak	88 273	0
	Fasad	0	150 660
		<b>1 457 110</b>	<b>150 660</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	168 084	190 035
	Värme	472 025	344 313
	Vatten	184 627	172 118
	Sophämtning/renhållning	95 388	113 346
		<b>920 124</b>	<b>819 812</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	65 504	60 613
	Kabel-TV	6 480	4 860
	Bredband	0	4 256
		<b>71 984</b>	<b>69 729</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 276</b>	<b>80 786</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 234 026</b>	<b>1 707 726</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	2 189
	Tele- och datakommunikation	27 060	24 504
	Juridiska åtgärder	0	12 031
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 963	14 525
	Föreningskostnader	4 563	1 224
	Styrelseomkostnader	19 609	339
	Fritids- och trivselkostnader	7 191	13 204
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	243 943	243 752
	Förvaltningsarvodena övriga	2 000	0
	Administration	14 741	10 328
	Konsultarvode	2 713	131 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
		<b>343 498</b>	<b>461 046</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	187 000	187 000
	Sociala kostnader	26 296	21 862
		<b>213 296</b>	<b>208 862</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	545 600	545 600
	Förbättringar	96 737	30 070
		<b>642 337</b>	<b>575 670</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	56 317 051	56 317 051
	Nyanskaffningar	1 775 175	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 092 226</b>	<b>56 317 051</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 579 112	-15 003 442
	Årets avskrivningar enligt plan	-642 337	-575 670
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 221 449</b>	<b>-15 579 112</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 870 777</b>	<b>40 737 939</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	0	1 224 825
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 197 000	36 172 000
	Taxeringsvärde mark	26 028 000	22 828 000
		<b>76 225 000</b>	<b>59 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 000 000	58 800 000
	Lokaler	225 000	200 000
		<b>76 225 000</b>	<b>59 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 043 000
		<b>0</b>	<b>2 043 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	107 654	107 654
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 654</b>	<b>107 654</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-107 654	-107 654
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-107 654</b>	<b>-107 654</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b> ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	83 241	81 537
Momsavräkning	28 785	0
Klientmedel hos SBC	2 670 752	4 036 737
Fordringar	22 993	15 305
Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
	<b>3 860 499</b>	<b>5 184 082</b>

<b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vid årets början	3 465 973	3 226 666
Reservering enligt stadgar	755 638	605 000
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-150 660	-365 693
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 070 951</b>	<b>3 465 973</b>

<b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
Swedbank	3,156 %	7 990 000	8 080 000	2023-03-28
Swedbank	3,156 %	9 481 484	0	2023-03-28
Swedbank	3,156 %	8 800 507	0	2023-03-28
Swedbank		0	5 646 484	
Swedbank		0	4 000 000	
Swedbank		0	8 095 507	
Swedbank		0	800 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 271 991</b>	<b>26 621 991</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 271 991	-26 621 991	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 471 991 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b> STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	48 322 000	48 322 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	20 500
Sociala avgifter	0	6 441
Ränta	6 910	920
Avgifter och hyror	251 993	313 309
	<b>258 903</b>	<b>341 170</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från årsskiftet har Föreningen ny Förvaltare och nytt städbolag.

Arbete med installationer av solceller har påbörjats.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den / 2023

Jan-Axel Gustav Axelsson  
Ordförande

Jan Glad  
Ledamot

Tom Walldén  
Ledamot

Lise-Lotte Ester Zackrisson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Peter Lindqvist  
Revisor  
BOREV revision AB

# 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 tryggsätt.

### 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 om framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor