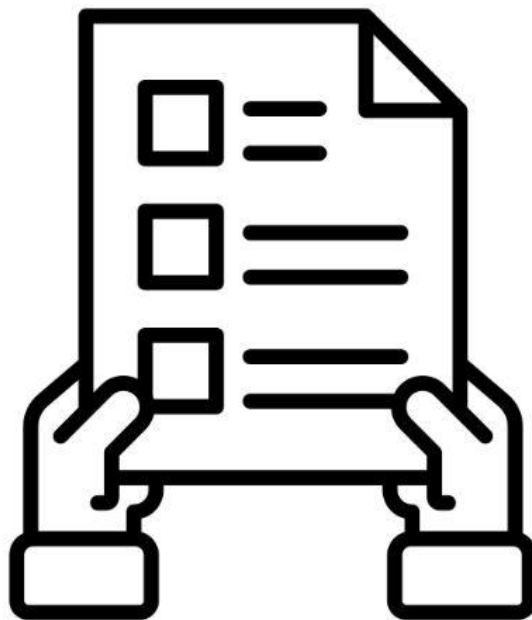
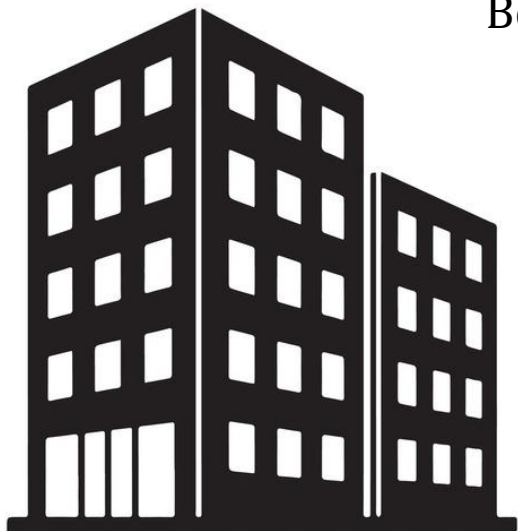


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Salen 1
716426-3498



 **STORHOLMEN**

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	18

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Salen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 till 2054.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer längre ned!
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se avsnittet Förslag till resultatdisposition!
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten!
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även långtidsbudget som täcker aktuellt budgetår och ytterligare fem år.

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 Axelsson	Ordförande
Jan Glad	Ledamot
Kenneth Larsson	Ledamot
Tom Walldén	Ledamot
Lise-Lotte Zackrisson	Ledamot
Jenny Hjelte	Suppleant
Elisabeth Sundelin	Suppleant
Siv Thunberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

BOREV revision AB Extern revisor

Valberedning

Leif Edstrand
Håkan Hjelte
Tommy Nyström Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

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.

Föreningen äger marken.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Energi

Uppvärmning sker via fjärrvärme, bergvärme och värmeåtervinning. Solceller finns och elproduktionen bidrar till lägre inköp av el och viss försäljning av överskottsel. Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering (IMD) för el. Energiklass C.

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 lokalen

Massageterapi
Yta: 16 kvm
Löptid: 2026-10-31

Gemensamhetsutrymmen

- Föreningslokal med braskamin
- Bastu
- Tvättstuga
- Gästlägenhet
- Parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar och även besöksplatser
- Cykel- och rullatorrum
- Trädgård med uteplatser och boulebana

Teknisk status

Nedanstående underhåll och förbättringar har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning/rensning	2025	
Slamsugning av dagbrunnar	2025	
Termostater	2025	Kontroll/byte i lägenheter och
gemensamma utrymmen		
Målning p-platser	2025	Linjemarkering
OVK	2025	Samlingslokal
Planerat underhåll	År	Kommentar
Passersystem	2026	Byte/uppdatering
Balkonger	2026	Tvätt av utsidor

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Lokalvård	ECO Clean AB
Värme- och ventilationsservice	Indoor Energi Service AB
Hisservice	Hiss-Elteknik AB
Låsservice	Great Security
Snöröjning	Craft Tech AB
Service tvättstugeutrustning	Entema AB
Taskottning	Södertörns Plåt AB
Trädgårdsskötsel	Craft Tech AB
Återvinning	Pre Zero Recycling AB
IMD	EcoGuard

Hållbarhetsinformation

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 kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50% kvinnor och 50% män. För att öka tryggheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand. Vi har även en hjärtstartare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid energideklarationen 2025 erhöles energiklass C.

Under året har en hemsida skapats med såväl publik information som mer detaljerad information för inloggade medlemmar. URL: <https://brfsalen1.bostadsrattarna.se/>

Övriga uppgifter

Vår- och höststädningar med mingel har genomförts med god tillslutning av medlemmar. Föreningen firade sina första trettio år (något försenat) genom att arrangera en uppskattad jubileumsfest med mat och underhållning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 71

Tillkommande medlemmar: 1

Antalet utträden: 2

Antalet medlemmar vid årets slut: 70

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 372	4 175	3 956	3 808	3 752
Resultat efter finansiella poster	210	-920	-1 968	250	679
Soliditet (%)	39,0	38,4	39,5	41,9	39,7
Räntekänslighet (%)	6,1	6,4	7,2	7,3	0,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	93,0	95,0	89,0	72,0	0,0
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	1 107	1 093	982	982	0
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	6 868	6 966	7 034	7 131	0
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	6 898	6 997	7 064	7 162	0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	313	101	83	638	0
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	249	281	285	224	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.

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	2 344 221	2 751 397	-919 695	16 447 923
Avsättning till fond för yttre underhåll			573 848	-573 848		0
lanspråktagande av fond			-614 839	614 839		0
Disposition av föregående års resultat:				-919 695	919 695	0
Årets resultat					209 638	209 638
Belopp vid årets utgång	11 107 799	1 164 201	2 303 230	1 872 693	209 638	16 657 561

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	1 872 693
Årets resultat	209 638
	2 082 331

Disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll	929 175
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-206 791
I ny räkning överföres	1 359 947
	2 082 331

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 372 128	4 175 067
Övriga rörelseintäkter	3	-19	22 622
Summa rörelseintäkter		4 372 109	4 197 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 146 306	-2 820 146
Övriga externa kostnader	5	-307 247	-276 749
Personalkostnader	6	-280 755	-267 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-732 751	-675 670
Summa rörelsekostnader		-3 467 059	-4 040 293
Rörelseresultat		905 050	157 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 990	29 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 402	-1 106 849
Summa finansiella poster		-695 412	-1 077 091
Resultat efter finansiella poster		209 638	-919 695
Resultat före skatt		209 638	-919 695
Årets resultat		209 638	-919 695

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 950 714	40 519 437
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	1 164 028
Summa materiella anläggningstillgångar		40 950 714	41 683 465
Summa anläggningstillgångar		40 950 714	41 683 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		10 709	104 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 274	65 934
Summa kortfristiga fordringar		52 453	170 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 699 829	981 496
Summa kassa och bank		1 699 829	981 496
Summa omsättningstillgångar		1 752 282	1 152 184
SUMMA TILLGÅNGAR		42 702 996	42 835 649

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 272 000	12 272 000
Fond för yttre underhåll		2 303 230	2 344 221
Summa bundet eget kapital		14 575 230	14 616 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 872 693	2 751 396
Årets resultat		209 638	-919 695
Summa fritt eget kapital		2 082 331	1 831 701
Summa eget kapital		16 657 561	16 447 922
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 191 991	25 551 991
Leverantörsskulder		118 100	189 164
Skatteskulder		185 446	178 326
Övriga skulder		60 197	-585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	489 701	468 831
Summa kortfristiga skulder		26 045 435	26 387 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 702 996	42 835 649

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	209 638	-919 695
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	732 751	675 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	942 389	-244 025

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 470	0
Förändring av kortfristiga fordringar	26 402	-14 629
Förändring av leverantörsskulder	-71 064	-14 839
Förändring av kortfristiga skulder	182 077	86 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 078 334	-186 524

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-484 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-484 778

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-360 000

Årets kassaflöde	718 334	-1 031 302
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	981 496	2 012 798
Likvida medel vid årets slut	1 699 830	981 496

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar för bostadsrättsföreningar enligt BFNAR 2023:1.

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen. Inga lätttnadsregler enligt kap 35.2135.30 har tillämpats.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Principen för avskrivningar på föreningens byggnad har ändrats, då byggnaden nu delats upp i komponenter med olika nyttjandeperioder.

Anläggningstillgångar

Föreningens byggnad har delats upp på komponenter där komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme, grund	120 år
Stammar värme	80 år
Stamledning VA	60 år
Fasad	70 år
Fönster	60 år
Yttertak	50 år
El	70 år
Balkong	60 år
Ventilation	30 år
Hiss	40 år
Solceller	25 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	4 044 228	3 888 636
Hyror lokaler	33 804	33 804
Hyror parkering	157 975	130 565
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 586	8 501
Gästlägenhet	29 100	7 800
Öresutjämning	11	11
Elavgift BR Bostad	101 424	105 750
	4 372 128	4 175 067

* I årsavgiften ingår värme, vatten och IMD el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	-19	22 622
	-19	22 622

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel beställningar	15 282	67 525
Fastighetsskötsel, gård entreprenad	141 059	166 073
Snöröjning/sandning	91 502	181 308
Städning enl. avtal	79 332	73 903
Städning beställningar	5 350	0
Bevakning	7 092	6 824
Hissbesiktning	7 305	0
Serviceavtal	117 900	96 419
Förbrukningsmaterial	5 020	37 054
Brand- och skalskydd	13 162	8 915
Rep Tvättutrustning	9 285	14 006
Rep Låsinstallationer	17 219	7 885
Rep Värme- och kylsystem	23 665	5 050
Rep Ventilationssystem	49 884	2 588
Rep Elinstallationer	0	24 340
Rep Hissinstallationer	6 831	20 952
Rep Vatten och avlopp	24 646	0
Unh Gårdsutrymme	0	13 784
Unh Vatten och avlopp	48 750	46 250
Unh Elinstallationer	0	180
Unh Fasad och tak	0	548 725
Unh Fönster och dörrar	0	5 900
Unh Entréer/Portar/Trapphus	46 445	0
Unh Värme- och kylsystem	111 596	0
El	194 805	196 339
Värme	444 502	541 060
Vatten och avlopp	272 972	293 696
Sophämtning/renhållning	100 497	76 327
Fastighetsförsäkringar	68 718	74 301
Kabel-TV	33 055	44 886
Fastighetsskatt/-avgift	95 176	90 270
Avläsning mediaförbrukning	11 694	11 601
Fastighetsskötsel enl. avtal	82 954	72 649
Övriga besiktningar	1 488	91 336
Övriga kostnader	19 119	0
	2 146 305	2 820 146

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon/Internet	705	2 264
Revisionsarvoden	19 488	19 013
Föreningskostnader	56 514	39 197
Arvode ekonomisk förvaltning	56 713	54 885
Arvode teknisk förvaltning	20 022	19 374
Arvode underhållsplanering	5 500	0
Arvode utredningar förvaltning	85 983	92 234
Arvode driftansvarig förvaltare och direkt	24 343	23 575
Fakturerade överlåtelseavgifter	5 514	7 165
Fakturerade pantsättningsavgifter	1 508	2 149
Konsultarvoden	1 050	0
Bostadsrätterna	6 090	6 090
Diverse övriga kostnader	8 501	10 804
Förbrukningsinventarie	14 858	0
Förbrukningsmaterial	458	0
	307 247	276 750

Not 6 Styrelsearvode och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	248 000	235 500
Sociala kostnader	32 755	32 228
Styrelsearvode, andra ersättningar och sociala kostnader	280 755	267 728

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning byggnader	686 190	545 600
Avskrivning fastighetsförbättring	46 561	130 070
	732 751	675 670

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 092 226	58 092 226
Omklassificeringar	1 164 028	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 256 254	58 092 226
Ingående avskrivningar	-17 572 789	-16 897 119
Årets avskrivningar	-732 751	-675 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 305 540	-17 572 789
Utgående redovisat värde	40 950 714	40 519 437
Taxeringsvärden byggnader	56 182 000	50 197 000
Taxeringsvärden mark	22 626 000	26 028 000
	78 808 000	76 225 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fodringar	18 586	40 593
Förutbetald försäkring	21 688	25 341
	40 274	65 934

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,251	2026-03-28	7 630 000	7 750 000
Swedbank	2,251	2026-03-28	9 121 484	9 241 484
Swedbank	2,251	2026-03-28	8 440 507	8 560 507
			25 191 991	25 551 991
Kortfristig del av långfristig skuld			25 191 991	25 551 991

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 856 000	43 856 000
	43 856 000	43 856 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fjärrvärme	26 138	23 864
El	51 259	57 909
Hushållsavfall	0	6 115
Ränta	4 725	6 458
Avgifter och hyror	383 671	362 083
Vatten	23 909	12 402
	489 702	468 831

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

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

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-10 07:21:58 UTC+00:00

Ordförande

JAN AXELSSON



SE BankID - 96cdd067-228b-43f1-8667-81a9ce01b21a

2026-04-10 07:54:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

Kenneth Larsson



SE BankID - 505883d4-add5-4397-9e73-592532621a89

2026-04-10 08:08:19 UTC+00:00

Styrelseledamot

TOM WALLDÉN



SE BankID - a54e1f29-7e34-4ec5-9434-599941e635e8

2026-04-10 10:26:23 UTC+00:00

Styrelseledamot

Lise-Lotte Ester Zackrisson



SE BankID - 8a52ba7d-2a0f-45ce-9cd7-1c2f7faa7460

2026-04-12 13:40:07 UTC+00:00

Styrelseledamot

JAN TOMMY GLAD



SE BankID - 8ab59afa-1c9c-4169-be97-f0a0f6b9cbc2

2026-04-12 14:17:46 UTC+00:00

Revisor

Hans Peter Lindkvist



SE BankID - e7a42c92-d375-41fc-ba5b-9a34060dc55e

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 16:16

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.04.2026 16:15

DOCUMENT ID:

SyHbYQFhZx

ENVELOPE ID:

HymbK7Y3Wx-SyHbYQFhZx

DOCUMENT NAME:

Brf Salen 1 -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ae5f10fe9f7057a94e549ba58bc8e3a24f6a472092a3fed
d3d75acacaa8eab42abf0a6b00f69fed39944e700b7610
9d02c8ee6144fd5b866c2cbaf7627e720db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	12.04.2026 16:16	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	12.04.2026 16:16	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.

Attachments

No attachments related to this 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