



Årsredovisning 2023



Brf Saltsjö vy

Org nr 769624-3638

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2021-09-28.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 37:71 i Nacka kommun 2013.

Föreningens fastighet består av 130 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal som hyr ut till medlemmarna som övernattningsbostad. Därutöver finns ett rum för styrelsens arbete. Det finns även en solterass som är möblerad. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 080 kvm, boytan är 9 028 kvm och lokalytan 2 052 kvm. Föreningen är upplåten med äganderätt.

Den 6 mars beslutade Nacka Kommun att överta fastighet 37:41, som är en gemensam yta som omger föreningens fastighet 34:71 på alla sidor utom den södra gaveln, och som föreningen innan överlåtelsen ägde andel i. Föreningens till- och frånförsl av vatten, värme, avlopp och energi går via fastighet 37:41, liksom till- och utfart från föreningens garage till väg. Ny detaljplan för 37:41 färdigställdes av Nacka Kommun under 2023 och vid årsskiftet var arbetet i fasen "samråd". Övertagandet av 37:41 planeras ske successivt för olika delar av fastigheten, under en period av fyra år. Under denna period planerar kommunen också att successivt överta den förvaltning och skötsel som utförs av Finnboda Industriefastigheter HB innan övertagandet.

Lägenhetsfördelning:

65 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

29 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Finnboda Hamns Samfällighetsförening GA: 123. Föreningens andel är 24%. Samfälligheten förvaltar park och parkvägar, ytparkering, garage lekplats (GA:123).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Värdeåret är 2014. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 358 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 241 000 000 kr och markvärde 117 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Driftia förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2014-06-30.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Endast styrelsearvoden har utbetalats.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 685 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 1 340 400 kr per år. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maximillian Schönhausen Anna Fagerström Marina Boltenko Juhani Hakala Mikael Fardin
-----------	---

Suppleant	Mikael Agge Muamer Balijaj
-----------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden förutom årsstämma och konstituerande möte.

Revisorer

Jörgen Götehed
BoRevision

Valberedning

Monika Norman Sammankallande
Robert Wasserman

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Under det närmaste året kommer arbetet fortsätta med att sänka värmekostnaderna och vattenförbrukningen i fastigheten

2023	Förbättring av ytskikt i loftgångar
2022	Överlåtelse av gemensamma anläggningar till Nacka kommun samt förvärv av mark genom fastighetsreglering, upplåtelse av servitut, bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga åtgärder enligt ny detaljplan
2022	Ny korginredning i de fyra hissarna
2022	Standardhöjning av samtliga loftgångars golv med ny beläggning
2022	Byte av ekonomisk förvaltare från SBC till Fastum
2022	Byte av revisorsbolag från Grant Thornton till Bo Revision
2021	Stamspolning
2021	OVK
2021	Installationer av ballofixer i samtliga badrum för att få synliga avstängningsanordningar
2020	Ombyggnad av de fyra entreerna med klinkers och vattenburen komfortvärme i golvet
2020	Radonmätning
2020	Brandbesiktning och komplettering av diverse brandtätningar
2020	Byte av bredbandleverantör från Comhem till Ownit
2020	Komplettering av fler elbilspladdare i garaget. Nu har föreningen 30 st platser med elbilspladdare
2019	5 års besiktning
2019	Ny garageport beställdes och installerades
2019	Samtliga armaturer utomhus, markplan, loftgångar, entreer och garaget har försetts med rörelsestyrd ledbelysning
2019	Nödbelysningen har setts över och kompletteras

Avtal

Fastighetsförsäkring
Brandskyddsavtal
Revision
Årlig besiktning av hissar
Fastighetsförvaltning
Entremattor
Serviceavtal för elbilsanläggningen
Ekonomisk förvaltning
Vattenförsörjning
Handikappanpassningsutrustning
Säkerhetsinstallationer och passersystem
Hemsida
Service och årlig besiktning av
takskjutport (garage)
Pump-grop, driftlarm
Elnätsavtal
Avfallshantering
Bredband och TV
Snöröjning och halkbekämpning
Service- och jouravtal för hissar
Elhandel
Fjärrvärme
Städning av fastighet
Fiberanslutning
Serviceavtal för pumpgrop, garage
Avtal rörande larm för pumpar

Leverantör

Brandkontoret AB
Brandsäkra AB
BoRevision i Sverige AB
Dekra Industrial AB
Drifita Förvaltning AB
Elis Textilservice AB
Eways
Fastum AB
Finnboda Industrilokaler HB
FST
Great Security Sverige AB
Hemsida 24

Kone
Larmassistens
Nacka energi
Nacka Vatten & Avfall
Ownit
PB Mark & Miljö AB
Schindler Hiss AB
Skellefteå Kraft AB
Stockholm Exergi
Städfirma Söder om Söder AB
Stokab AB
Stockholm Spol & Sug AB
Telia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2023 med 7% pga de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna i omvärlden. Även avgifterna för parkering i garaget och för hyra av gemensamhetslokalen höjdes med 7% vid årsskiftet 23/24. Kostnadsutvecklingen är lätt att se i årsredovisningen för 2023. Styrelsen avser att inflationssäkra föreningens tillgångar genom att införa indexerad ökning av avgifterna enligt konsumentprisindex. Dels på grund av permanent höjt ränteläge, dels på grund av indexerade kostnadsökningar för fjärrvärme, vatten, avfall och förvaltning.

Eftersom föreningens krediter löper på tidigare ränteläge (ung. 1%) nu successivt behöver läggas om i det nya ränteläget (ung. 3%) förväntas föreningens ekonomi fortsätta att påfrestas och framtida höjningar är sannolika.

Givet ränteläget har styrelsen fokuserat på amortering av krediten med högre ränta. Det har varit mer gynnsamt att spara med avkastning, än att amortera krediter med mycket låga räntor, varför föreningen upprättade sparande med avkastning hos SHB. En smärre besparing kunde göras med beviljandet av föreningens ansökan om elprisstöd.

Styrelsen har under 2023 gått igenom leverantörsavtal för att säkerställa bra pris och leverans. Arbetet har inte kunnat färdigställas och fortsätter under 2024.

Under året har en betydande satsning gjorts med slipning och målning av golv på loftgångar. Tyvärr var stora delar av denna entreprenad belastad med allvarliga fel. Arbetet behövde göras om i sin helhet pga felaktig och flagnad färg. Det genomfördes sommaren 2023. I samband med dessa arbeten fick föreningen kostnader på runt en kvarts miljon, som sedermera avkrävts entreprenören. Entreprenören har rest invändning mot fordran som därför är stridig. Tvisten fortsätter över till 2024 års räkenskapsår. Av den kvarts miljon som kostnaderna uppgår till så är 102 tkr lön till styrelsemedlemmar som agerat projektledare och att detta är utbetalt utöver vanligt styrelsearbete och att 138 tkr avser utfört arbete av entreprenör. Lönen fastställdes till 200 kr per timme, baserat på uppgifter från SCB där genomsnittlig tidlönn för 2023 i byggbranschen var 213 kronor i timmen. Eftersom avsikten var att begära åter från entreprenören behövde tidlönnen vara samma eller under den som entreprenören hade betalat lokal projektledare med. Hakala rapporterade 282 timmar, Fardin 185 timmar.

De lönekostnader som är kopplade till detta redovisas på separat post i not 7.

Utöver planerat löpande underhåll har föreningen genomfört flera andra större insatser som inte kunde förutses. Så som hissreparation, bergväggsinspektion, reparation av blinkande ljus i loftgångar, reparation av belysning på vinden, osv. Hissen i uppgång C har under perioden behövt repareras upprepade gånger till stor kostnad. Inspektionerna av bergssidorna, som även de blev kostsamma, var en följd av att kommunen övertar de gemensamma ytorna i området.

Under 2023 fastställde styrelsen ny underhållsplan för föreningen som. Fortsatt arbete med underhållsplanen är nödvändigt under 2024. Styrelsen anordnade två städdagar under året. I samband med städdagarna märktes cyklarna i förråden och gamla cyklar rensades bort. Under året har styrelsen informerat föreningens medlemmar om aktuella händelser via informationstavlan och informationsblad, till exempel om avgiftshöjningen. Styrelsen har även besvarat och behandlat de medlemsärenden som inkommit per brev eller mejl. Hemsidan fräschades upp och omstrukturerades, texterna granskades och nya texter skrevs. Trädgårdsgruppen medverkade till att blommor vattnades i krukorna utanför våra portar och på terrassen under sommaren.

Föreningen hade en extrastämma under 2023 där medlemmarna godkände Nacka Kommuns övertagande av gemensamma ytor i området. Under 2023 planerades och förbereddes övertagandet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 196 (189) medlemmar. Under året har 12 (18) antal överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 279	7 274	7 510	7 380
Resultat efter finansiella poster	-4 065	-2 890	-380	-977
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	684	684	684	684
Soliditet (%)	82,2	82,2	82,4	82,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 943	8 039	8 045	8 232
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 748	9 866	9 873	10 103
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	217	224	0
Räntekänslighet (%)	14,2	14,4	14,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	189	150	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,3	78,8	82,4	0,0

Totala byggnadsytan 11 080 kvm
Boyta 9 028 kvm
Lokalytan 2 052 kvm

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	425 950 000	5 231 508	-11 319 498	-2 890 410	416 971 600
Disposition av föregående års resultat:		1 132 400	-4 022 810	2 890 410	0
Årets resultat				-4 065 429	-4 065 429
Belopp vid årets utgång	425 950 000	6 363 908	-15 342 308	-4 065 429	412 906 171

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna är inte kassaflödes påverkande och föreningen har ett positivt kassaflöde.

Styrelsen avser att inflationssäkra föreningens tillgångar genom att införa indexerad ökning av avgifterna enligt konsumentprisindex. Dels på grund av permanent höjt ränteläge, dels på grund av indexerade kostnadsökningar för fjärrvärme, vatten, avfall och förvaltning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 342 309
årets förlust	-4 065 429
	-19 407 738
behandlas så att	
reservering fond för yttreunderhåll	1 340 400
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-705 225
i ny räkning överföres	-20 042 913
	-19 407 738

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	6 183 496	6 206 915
Hysesintäkter	3	1 095 305	1 067 390
Övriga rörelseintäkter	4	931 694	602 616
Summa rörelseintäkter		8 210 495	7 876 921
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-521 201	-425 647
Periodiskt underhåll		-705 225	-208 100
Driftskostnader	5	-3 728 870	-3 381 463
Administrationskostnader	6	-448 568	-313 448
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-611 440	-451 542
Fastighetsskatt/avgift		-70 000	-70 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 085 304	-4 850 200
Avskrivning byggnad		-5 081 638	-5 024 420
Avskrivningar övrigt		-52 414	-62 039
Summa avskrivningar		-5 134 052	-5 086 459
Resultat före finansiella poster		-3 008 861	-2 059 738
Ränteintäkter		52 617	731
Räntekostnader på fastighetslån		-1 108 286	-830 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899	-420
Summa kapitalnetto		-1 056 568	-830 672
Resultat efter finansiella poster		-4 065 429	-2 890 410
Årets resultat		-4 065 429	-2 890 410

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	8	496 481 377	501 563 015
Inventarier, verktyg och installationer	9	122 301	174 715
Summa materiella anläggningstillgångar		496 603 678	501 737 730
Summa anläggningstillgångar		496 603 678	501 737 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-6 158	26 037
Övriga fordringar		290 543	127 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	208 947	169 395
Avräkningskonto förvaltare		2 732 832	4 898 206
Summa kortfristiga fordringar		3 226 164	5 220 740
<i>Kassa och bank</i>		2 545 820	498
Summa omsättningstillgångar		5 771 984	5 221 238
SUMMA TILLGÅNGAR		502 375 662	506 958 968

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		425 950 000	425 950 000
Fond för yttre underhåll		6 363 908	5 231 508
Summa bundet eget kapital		432 313 908	431 181 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 342 309	-11 319 499
Årets resultat		-4 065 429	-2 890 410
Summa fritt eget kapital		-19 407 738	-14 209 909
Summa eget kapital		412 906 170	416 971 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	51 568 000	89 009 434
Summa långfristiga skulder		51 568 000	89 009 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	36 441 434	63 000
Leverantörsskulder		569 798	299 586
Aktuella skatteskulder		13 500	12 800
Övriga skulder		4 865	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	871 895	602 549
Summa kortfristiga skulder		37 901 492	977 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		502 375 662	506 958 968

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 065 428	-2 890 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 134 052	5 086 459
Förändring skatteskuld/fordran		700	1 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 069 324	2 197 524
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-170 798	2 253 448
Förändring av kortfristiga skulder		544 425	93 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 442 951	4 544 143
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 173 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 173 300
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 063 000	-63 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 063 000	-63 000
Årets kassaflöde		379 951	3 307 843
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 898 703	1 590 860
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 278 654	4 898 703

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/inneväggar	100
Värme, sanitet	50
Fasad inkl fönster	50
Yttertak	40
El	40
Ventilation	40
Hissar	40
Restpost	20
Laddstolpar	15
Fastighetsförbättring	15-20
Inventarier	5
Inre fond	100

Komponentindelning

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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

El, värme och vatten ingår i avgiften.

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	6 183 496	6 206 915
	6 183 496	6 206 915

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, p-plats	18 325	83 500
Hyresintäkter, garage	1 062 830	971 590
Övriga hyresintäkter	14 150	12 300
	1 095 305	1 067 390

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkt föreningslokal	41 600	50 925
Övriga intäkter	9 490	255 938
Hyresintäkt bredband, ej moms	278 790	255 552
Laddstolpar el-bilar	32 590	6 150
Laddstolpar el-bilar moms	64 903	34 051
Elprisstöd	99 653	0
Samfällighetsavgift	404 668	0
	931 694	602 616

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	140 520	157 041
Trädgårdsskötsel	74 037	18 959
Städkostnader	164 493	181 753
Hyra av entrémattor	10 555	9 338
Snöröjning/sandning	97 437	57 148
Serviceavtal	31 380	7 941
Hisskostnader	69 185	115 235
Besiktningsskostnader	6 148	8 942
Inköp av parkeringstjänster	0	50
Gemensamhetsanläggning	281 183	58 942
El	317 876	555 766
Värme	1 001 701	1 009 569
Vatten och avlopp	807 005	525 707
Avfallshantering	196 133	217 108
Försäkringskostnader	109 528	87 697
Kabel-tv	115 700	138 840
Bredband	102 700	123 240
Förbrukningsinventarier	9 836	0
Förbrukningsmaterial	39 610	16 297
Systematiskt brandskyddsarbete	145 009	91 890
Samfällighetsförening	8 833	0
	3 728 869	3 381 463

Not 6 Administrationskostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	10 921	2 469
Telefoni	10 188	12 761
Hemsida	0	6 240
Föreningsgemensamma kostnader	47 551	0
Revisionsarvode	22 188	16 250
Ekonomisk förvaltning	186 596	183 999
Bankkostnader	40	5 993
Konsultarvoden	17 309	0
Juridisk konsultation	9 188	0
Underhållsplan	47 500	0
Övriga poster	55 335	3 728
Hantering överlåtelse och pant	0	2 624
Tekn. förvaltning grundavtal	41 752	31 784
Lokal	0	47 600
	448 568	313 448

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden till styrelse	427 352	393 438
Sociala kostnader	90 888	53 124
Lön till styrelseledamöter för projektledning av arbete loftgångar	93 200	0
Utbildning	0	4 980
Totala arvoden , sociala kostnader och övriga löner	611 440	451 542

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 179 700	524 006 400
Inköp	0	1 173 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 179 700	525 179 700
Ingående avskrivningar	-23 616 685	-18 592 265
Årets avskrivningar	-5 081 638	-5 024 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 698 323	-23 616 685
Utgående redovisat värde	496 481 377	501 563 015
Taxeringsvärden byggnader	241 000 000	241 000 000
Taxeringsvärden mark	117 000 000	117 000 000
	358 000 000	358 000 000
Bokfört värde byggnader	302 307 377	307 389 015
Bokfört värde mark	194 174 000	194 174 000
	496 481 377	501 563 015

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 916	677 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 916	677 916
Ingående avskrivningar	-503 201	-441 162
Årets avskrivningar	-52 414	-62 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-555 615	-503 201
Utgående redovisat värde	122 301	174 715

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Serviceavtal	24 315	24 335
Ekonomisk förvaltning	0	35 531
Fastighetsförsäkring	121 679	109 528
Trädgårdsskötsel	19 273	0
Kommunikation	43 680	0
	208 947	169 394

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 356498	0,55	2025-03-30	17 946 000	17 946 000
Stadshypotek, 515137	3,74	2027-09-30	16 779 500	17 779 500
SBAB, 25313585	0,25	2024-07-17	17 716 500	17 748 000
Nordea, 39788952518	1,06	2024-12-13	17 724 934	17 756 434
Nordea, 39798252152	0,79	2025-09-30	17 842 500	17 842 500
			88 009 434	89 072 434
Kortfristig del av långfristig skuld			35 441 434	63 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 35 441 434 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor varav 63 000 kr ingår i ovan lån: 1 063 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	33 278	33 295
Förutbetalda avgifter och hyror	645 200	340 294
Fastighetsel	36 483	72 913
Fjärrvärme	153 692	135 015
Förutb hyror/avg, ej reskontra	0	19 781
Hyra matta	0	1 251
Reparation av garage och p-plats	3 243	0
	871 896	602 549

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	98 336 000	98 336 000
	98 336 000	98 336 000

Nacka-

Juhani Hakala

Maximillian Schönhausen

Mikael Fardin

Anna Fagerström

Marina Boltenko

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Saltsjö_Vy.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 08:10:39

Dokumentet är undertecknat av:

 Maximillian Schönhausen (19690817XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 17:56:52
 MIKAEL FARDIN (19530911XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 12:58:47
 Maximillian Schönhausen (19690817XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 17:54:13
 MARYNA BOLTENKO (19870505XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 10:20:53
 Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2024-05-09 08:10:39
 Maximillian Schönhausen (19690817XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 09:43:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Saltsjö_Vy.pdf (683014 byte)

2CB3BCB6141D0694EBE4A0B37A8B00F8158958B55515AF2C8B3B2329797DE25BEB86D7A7AF1DEC5BA168
CDCD2C2A873B6E505A9F792B9DD022C982E9BB140677

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, org.nr. 769624-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 0ee3fa0ac0b603[...]8d2d17b0f47ff

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-09 06:15:36 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>