

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Saltsjö Vy

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 28 september 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:71 i Nacka kommun. Föreningen består av 130 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal som hyrs ut till medlemmarna som övernattningsbostad. Därutöver finns ett rum för styrelsens arbete. Det finns även en solterass som är möblerad. Den totala boytan är ca 9 028 kvm och lokalytan ca 2 052 kvm. Föreningen har ett garage under huset med 80 platser, varav 30 av dem är laddplatser.

Lägenhetsfördelning:

65 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

29 st 4 rum och kök

Den 6 mars 2023 beslutade Nacka Kommun att överta fastighet 37:41, som är en gemensam yta som omger föreningens fastighet 37:71 på alla sidor utom den södra gaveln, och som föreningen innan överlåtelsen ägde andel i. Föreningens till- och frånförsel 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". Från den 1 januari 2025 har beslut tagits att Nacka Kommun tar över ansvaret för de allmänna ytorna som Brf Saltsjö Vy tidigare år har haft en andel och som föreningen debiterats för. När det gäller kostnader för vatten och avlopp kommer föreningen år 2026 att debiteras direkt från Nacka Vatten och Avfall AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är enligt nuvarande regler befriad från fastighetsavgift för bostäderna 15 år efter värdeåret 2014. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

MS

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 avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Driftia förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 juni 2014.

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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 1 340 400 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Monika Norman Juhani Hakala Christina Edward Daniel Norman Gerhard Snellman	ordförande
Suppleanter	Christer Carlsson Tarek Riahi Björn Törnquist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Sukhova, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning

Robert Wasserman
Anders Hall
Anna Sandström

MS

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
Markskötsel
Service- och jouravtal för hissar
Elhandel
Fjärrvärme
Städning av fastighet
Fiberanslutning
Serviceavtal för pumpgrop, garage

Leverantör

Brandkontoret AB
Brandsäkra AB
Kungsbron Borevision 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
HSB (via Azalea)
Schindler Hiss AB
Skellefteå Kraft AB
Stockholm Exergi
Städfirma Söder om Söder AB
Stokab AB
Stockholm Spol & Sug AB

Väsentliga händelser och Teknisk status

Årsavgifterna höjdes för första gången med 7% från den 1 januari 2024.

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

2024	Uppdaterat och kompletterat underhållsplanen
2024	Införskaffande av 4 st farthinder, vid namn Pigge, har placerats nedanför balkongerna för att avgränsa trafiken, så de inte ska köra in i desamma.
2023-24	Förbättring av ytskikt i loftgångarna
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 BoRevision
2021	Stampolning
2021	OVK

MS

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 elbilsaddare i garaget. Nu har föreningen 30 st platser med elbilsaddare
2019	5 års besiktning
2019	Ny garageport
2019	Samtliga armaturer utomhus, markplan, loftgångar, entreer och garaget har försetts med rörelsestyrd ledbelysning
2019	Nödbelysningen har setts över och kompletterats

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 192 (196) medlemmar. Under året har 14 medlemmar tillträtt och 18 medlemmar utträtt. 12 (12) st överlåtelse har skett under året. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 097	7 590	7 536	7 510
Resultat efter finansiella poster	-3 181	-4 065	-2 890	-658
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	716	716	715
Soliditet (%)	82,3	82,2	82,2	82,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 825	7 943	8 039	8 045
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 604	9 748	9 866	9 873
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	160	217	224
Räntekänslighet (%)	12,6	13,6	13,8	13,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	192	189	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,6	78,7	82,0	86,0

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)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFNAR 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

MS

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. Talet 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 kassaflödespåverkande. 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.

MS

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	425 950 000	6 363 908	-15 342 308	-4 065 429	412 906 171
Disposition av föregående års resultat:		635 175	-4 700 604	4 065 429	0
Årets resultat				-3 181 434	-3 181 434
Belopp vid årets utgång	425 950 000	6 999 083	-20 042 912	-3 181 434	409 724 737

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 042 913
årets förlust	-3 181 434
	-23 224 347

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 340 400
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-82 307
i ny räkning överföres	-24 482 440
	-23 224 347

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

MS

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	6 892 896	6 462 286
Hysesintäkter	3	1 204 356	1 127 895
Övriga rörelseintäkter	4	450 262	620 314
Summa rörelseintäkter		8 547 514	8 210 495
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-273 302	-521 201
Periodiskt underhåll		-82 307	-705 225
Driftskostnader	5	-4 024 025	-3 728 870
Administrationskostnader	6	-394 718	-448 568
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-452 628	-611 440
Fastighetsskatt		-70 000	-70 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 296 980	-6 085 304
Avskrivning byggnad		-5 081 639	-5 081 638
Avskrivningar övrigt		-52 414	-52 414
Summa avskrivningar		-5 134 053	-5 134 052
Resultat före finansiella poster		-1 883 519	-3 008 861
Ränteintäkter		92 220	52 617
Räntekostnader på fastighetslån		-1 388 949	-1 108 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 186	-899
Summa kapitalnetto		-1 297 915	-1 056 568
Resultat efter finansiella poster		-3 181 434	-4 065 429
Årets resultat		-3 181 434	-4 065 429

MS

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	491 399 738	496 481 377
Inventarier, verktyg och installationer	9	69 887	122 301
Summa materiella anläggningstillgångar		491 469 625	496 603 678

Summa anläggningstillgångar

491 469 625

496 603 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-6 158
Övriga fordringar		220 939	290 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	347 283	208 947
Avräkningskonto förvaltare		1 555 548	2 732 832
Summa kortfristiga fordringar		2 123 770	3 226 164

Kassa och bank

4 120 576

2 545 820

Summa omsättningstillgångar

6 244 346

5 771 984

SUMMA TILLGÅNGAR

497 713 971

502 375 662

MS

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		425 950 000	425 950 000
Fond för yttre underhåll		6 999 083	6 363 908
Summa bundet eget kapital		432 949 083	432 313 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-20 042 913	-15 342 309
Årets resultat		-3 181 434	-4 065 429
Summa fritt eget kapital		-23 224 347	-19 407 738

Summa eget kapital 409 724 736 412 906 170

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	31 191 434	51 568 000
Summa långfristiga skulder		31 191 434	51 568 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	55 512 875	36 441 434
Förskott från kunder		3 085	0
Leverantörsskulder		417 521	569 798
Aktuella skatteskulder		3 424	-56 500
Övriga skulder		10 698	74 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	850 198	871 895
Summa kortfristiga skulder		56 797 801	37 901 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 497 713 971 502 375 662

MS

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 181 434	-4 065 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 134 053	5 134 052
Förändring skatteskuld/fordran		-10 076	700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 942 543	1 069 324
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-74 890	-170 798
Förändring av kortfristiga skulder		-165 058	544 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 702 595	1 442 951
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 305 125	-1 063 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 305 125	-1 063 000
Årets kassaflöde		397 470	379 951
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 278 652	4 898 703
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 676 122	5 278 654

MS

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

MS

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, uträngeras 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 (äka 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 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 616 224	6 183 496
Intäkter bredband	276 672	278 790
	6 892 896	6 462 286

El, värme, vatten, bredband och TV ingår i avgiften.

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter garage	1 179 056	1 113 745
Övriga hyresintäkter	25 300	14 150
	1 204 356	1 127 895

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Intäkter föreningslokal	60 756	41 600
Elbilsaddning	34 732	64 903
Elprisstöd	0	99 653
Ytparkering	332 472	404 668
Övriga intäkter	22 303	9 490
	450 263	620 314

MS

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	202 866	140 520
Trädgårdsskötsel	151 245	74 037
Städkostnader	177 873	164 493
Hyra av entrémattor	11 225	10 555
Snöröjning/sandning	80 895	97 437
Serviceavtal	43 899	31 380
Hisskostnader	77 275	69 185
Besiktningkostnader	0	6 148
Parkeringstjänster	3 705	0
Gemensamhetsanläggning	354 740	290 016
El	286 854	317 876
Värme	1 124 490	1 001 701
Vatten och avlopp	839 081	807 005
Avfallshantering	214 078	196 133
Försäkring	121 679	109 528
Kabel-TV	139 565	115 700
Bredband	123 240	102 700
Förbrukningsinventarier	44 637	9 836
Förbrukningsmaterial	9 436	39 610
Systematiskt brandskyddsarbete	14 814	145 009
Trivselåtgärder	2 430	0
	4 024 027	3 728 869

MS

Not 6 Administrationskostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	16 220	10 921
Telefoni	11 584	10 188
Hemsida	2 044	0
Föreningsgemensamma kostnader	56 125	47 551
Revisionsarvode	24 125	22 188
Ekonomisk förvaltning	187 692	186 596
Bankkostnader	1 028	40
Konsultarvoden	0	17 309
Juridisk konsultation	28 588	9 188
Underhållsplan	23 031	47 500
Gåvor	617	0
Övriga poster	39 322	55 335
Teknisk förvaltning	4 342	41 752
	394 718	448 568

Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelse	380 162	427 352
Sociala kostnader	72 466	90 888
Lön till styrelseledamöter för projektledning av arbete loftgångar	0	93 200
Totala arvoden , sociala kostnader och övriga löner	452 628	611 440

MS

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 179 700	525 179 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 179 700	525 179 700
Ingående avskrivningar	-28 698 323	-23 616 685
Årets avskrivningar	-5 081 639	-5 081 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 779 962	-28 698 323
Utgående redovisat värde	491 399 738	496 481 377
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	297 225 738	302 307 377
Bokfört värde mark	194 174 000	194 174 000
	491 399 738	496 481 377

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 916	677 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 916	677 916
Ingående avskrivningar	-555 615	-503 201
Årets avskrivningar	-52 414	-52 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 029	-555 615
Utgående redovisat värde	69 887	122 301

MS

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavtal passersystem	16 875	24 315
Brandskydd inkl SBA	44 358	0
Hissavtal	35 325	0
Ekonomisk förvaltning	38 400	0
Försäkring	125 273	121 679
Trädgårdsskötsel	19 273	19 273
Kommunikation	43 680	43 680
Intäkt avs elbilsaddning	19 969	0
Fordran avgift	4 130	0
	347 283	208 947

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,55	2025-03-30	17 946 000	17 946 000
Stadshypotek	3,74	2027-09-30	15 529 500	16 779 500
Nordea 52398	3,42	2025-07-17	17 692 875	17 724 934
Nordea 52152	0,79	2025-09-30	17 842 500	17 842 500
Nordea 82351	2,58	2026-12-11	17 693 434	0
SBAB			0	17 716 500
			86 704 309	88 009 434
Kortfristig del av lån			55 512 875	35 441 434

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: 53 481 375 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor 2 063 000 kr varav 31 500 kr ingår i lån som förfaller inom 1 år.

MS

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	174 377	33 278
El	30 452	36 483
Fjärrvärme	144 413	153 692
Vatten och avlopp	69 514	0
Snöröjning	4 725	0
Reparationer	11 213	3 243
Diverse övriga kostnader	30 156	0
Förutbetalda avgifter och hyror	385 348	645 200
	850 198	871 896

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	98 336 000	98 336 000
	98 336 000	98 336 000

Nacka- 9 april 2025

Monika Norman

Monika Norman

Juhani Hakala

Juhani Hakala

Christina Edward

Christina Edward

Daniel Norman

Daniel Norman

Gerhard Snellman

Gerhard Snellman

Min revisionsberättelse har lämnats 2 maj 2025

Maria Sukhova

Maria Sukhova

Revisor

Kungsbron Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saltsjö Vy, org.nr. 769624–3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjö Vy för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saltsjö Vy för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 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 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 den 215 2025



Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

