

ÅRSREDOVISNING

2023

Brf Saltsjöbaden Ribersborg Malmö

Välkommen till årsredovisningen för Brf Saltsjöbaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Peterstorp 1	1942	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Anticimex som är speciellt utformad för att utöka skydd mot hussvamp och fukt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943

Värdeåret är 1943

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 7 906 kvm. Byggnadernas totalyta är 8386 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jakob Hydén	Ordförande
Stefan Rubenson	Styrelseledamot
Agneta Knutsson	Styrelseledamot
Lisa Lindahl	Styrelseledamot
Henrik Rambe	Styrelseledamot
Bodil Bengtsson Czarnecki	Suppleant
Michael Hersner	Suppleant (avgick 240201)

Valberedning

Bengt Brattgård
Katarina Wingkvist

Firmateckning

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

Revisorer

Boel Hansson Revisor Grant Thornton
Bo Algstam Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av hissväjrar
Entréer, puts och målning
Projektering av gemensam el påbörjad
Projektering av nya cykelställ påbörjad
Inköp av torktumlare, tvättstuga 1
Byte av uttjänta fönster
Inköp av tidsenliga namnpannåer i entréer
Återställning av port- och skyltbelysning
Rensning och underhåll av dagvattenbrunnar
Inköp av diskbänk till norra terrassen
Inköp av sängar mm till gästlägenhet
- 2022-2023** ● Nytt passagesystem (Aptus) med taggöppning med mera
- 2022** ● Garagetak; nytt gräs - Slutfört
Installation av fiber och gemensamt internet (Tele2) - Installation slutförd och driftsatt
Installation av pulversläckare på vinden - Takmonterade i hela förrådsdelen
- 2021-2022** ● Garagetak; nytt tätskikt - Slutfört
Renovering markbalkonger plan 1 - Slutfört
- 2021** ● Målning skorstensplåtar
Gesimsrännor - Målade och rensade
Brunn pannrum - Byte
Tvättmaskin 1 ny - Tvättstuga 1
- 2020** ● Renovering entrédörrar - Slutfört
Källarfönster gavlar - Målning och renovering
Mangelrum - Puts o målning

- 2019-2024** ● Ventilationsanalys, förbättring av tilluft, byte av spaltventiler mm
- 2019-2020** ● Renovering entrédörrar - Slutfört 2020
- 2019** ● Relining spillvattenledningar under husplattan
Sanering smörjgrop
Målning mellanväggar plan 9
Plantering tallar, buskar norra sidan
Källargrindar - Lagade
Legionellskydd - UV-lampa i gemensamt system
- 2018** ● Räddningsväg vid fasaden mot Roslins väg - Föreläggande från Räddningstjänst Syd
Garagefönster - Igenmurade
Mellanväggar plan 9, nya 4 st - Enl. föreläggande Räddningstjänst Syd
Brunnar för dagvatten rensade
Grönt vatten, stoppar rostangrepp i radiatorkretsen - Installerat
Tvättmaskin 1 ny - Tvättstuga 1
Räddningsväg entrésidan - Bredning enligt föreläggande Räddningstjänst Syd
Dagvattenledningar, nya norra gaveln - Nya
- 2017** ● Gjutning av kolkällartak
Stigarledningar - Vattenledningar
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Renovering lägenhetsterrass
Murning och målning källare och garage
Lyktstolpar renoverats
Taksäkerhet
Rökluckor trapphus
Branddörrar och trädörrar källare
Murning tre fönster pannrum/garage
- 2016-2017** ● Installation av nätansluten brandvarnare - I tvättstugorna
Installation av brandvarnare - I källarplan och på vinden
- 2016** ● Upprustning av värme- och vattensystem
- 2014-2015** ● Nya balkongfronter
- 2013** ● Renovering av gästlägenhet
Relining - Avloppsstammar relinades
- 2010** ● Nya tvättmaskiner - I en av de två tvättstugorna
Trädgårdrenovering - Trädgården renoverades delvis
- 2009** ● Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagedfart
- 2008** ● Fasadrenovering

- 2007 ● Renovering av trapphus
- 2006 ● Nya säkerhetsdörrar
- 2005 ● Elstambyte - Publika elen
- 2004 ● Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök
- 2003-2004 ● Rörstambyte - Avlopp kök, vatten kök och bad
- 1992 ● Fönsterbyte
- 1990 ● Renovering av fasader och tak

Planerade underhåll

- 2024 ● Analys och åtgärder rörande brandsäkerhet i garaget och källare
- Besiktning av radiatorer
- Ventilationskontroll (OVK)
- Projektering och genomförande av gemensam el
- Åtgärder i utemiljö, inklusive reparation av gångbana samt nya cykelställ
- Målning av källarfönster samt galler över ljusbrunnar
- Underhållsspolning, avloppsledning
- Projektering av digital tvättbokning samt taggläsare vid källardörrar

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Tele 2
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Fjärrvärme och elnät	Eon
Underhåll och service, rökluckor. Brandskydd och SBA	Firesafe
Elöverföring	Österlenkraft
Service ny tvättmaskin och torktumlare	Electrolux
Service av hissar	Hiss i Skåne
Portsystemet	Sydantenn
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum
Underhållsservice garageport	SBH Portservice
Digital driftövervakning fjärrvärme	Bäckström Sweden AB
Bevakning legionellskydd	Secon
Trädgårdsskötsel	Filipendula Garden & Design

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån om 1.700.000 förföll under 2023. Detta bands på 2 år till en ränta om 4,71 %.

Vidare har föreningen under året tillgodogjort sig intäktsräntor om 50.667 kr avseende bankmedel hos Handelsbanken, SBAB och Borgo.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Årsstämman hölls den 15 juni på Mötesplats Tuppen. Helén Johnsson agerade stämmoderör och efteråt samlades vi i vanlig ordning på norra terrassen för trevligt umgänge och en bit mat.

Installation av vårt nya passagesystem med bland annat taggavläsning samt nya dörrautomatiker i våra tre entréer, slutfördes under våren. Det gamla systemet var uttjänt och har nu tagits ur bruk. I samband med detta genomfördes även en uppfräschning av entréerna – in- och utvändigt – i form av spackling och målning. Nya lampor installerades i entréernas tak, skyltbelysningen på fasaden återställdes samt tidstypiska pannåer (namnskyltar) monterades. I detta arbete har styrelsen eftersträvat att i möjligaste mån behålla och återskapa husets originalutseende.

Vi har en pågående diskussion kring våra utemiljöer, hur de kan utnyttjas bättre och förskönas. Styrelsen satte under hösten samman en trädgårdsgrupp med ansvar att komma med konkreta förslag till förändringar. Till att börja med har vi beslutat om inköp av odlingslådor och en sittgrupp, som ska placeras på västra sidan, vid Roslins väg. Klart är också att vi ska göra en översyn av cykelparkeringarna. Arbetet med utemiljön kommer fortgå under 2024.

Vi har fortsatt det digra arbetet med husets självdagsventilation. De återkommande problemen med röklukt har inte upphört, men har under verksamhetsåret inträffat mer sällan. Mycket av problematiken beror på underdimensionerad tilluft som bland annat kan göra att luftriktningen vänder i frånluftskanalerna. Vi har därför fortsatt att byta ut gamla fönsterventiler mot nya och mer effektiva. Ventilationskontroller har också genomförts. Vi har fortsatt – och kommer fortsätta – att arbeta med information, då problematiken i hög utsträckning hänger samman med okunskap. Det eldas dock fortfarande vid tillfällen då det är förbjudet, exempelvis i samband med nederbörd eller stark vind. Problem med röklukt uppstår också i samband med eldning vid alltför hög utetemperatur. Styrelsen har därför beslutat att korta eldningssäsongen med en månad. Eldning i huset är numera tillåten mellan den 1 november och 31 mars.

Under våren genomfördes sotning samt brandskyddskontroll av samtliga eldstäder. Åtgärderna är numera tidsmässigt synkroniserade, det vill säga kan utföras vid samma tillfälle.

Vårt systematiska brandskyddsarbete (SBA), har under året fortsatt i samarbete med företaget Firesafe, bland annat med kvartalsvisa brandrönder. Styrelsen har köpt och hängt upp tre nya första-hjälpen-tavlor. De hänger nu på plats i källaren samt en på vardera takterrassen.

Vi har under året drabbats av ett antal läckor och fuktproblem. Ett fuktpåslag i källarens södra del visade sig bero på en igensatt brunn, samt en skada på ett tillhörande rör. Detta åtgärdades under våren. I november drabbades vi av översvämning i källaren i samband med ett kraftigt skyfall. Sedan dess har åtgärder vidtagits för att minimera risken för liknande händelser i framtiden. Vid samma skyfall drabbades även en lägenhet av fuktskada till följd av läckage från en terrass. Läckan åtgärdades och skadorna i lägenheterna kommer att återställas.

Gästlägenheten hyrdes ut 108 nätter till en totalsumma av 32.400 kronor. Styrelsen har gjort en del smärre förbättringar i lägenheten under året. Bland annat har nya sängar köpts in. Ett nytt bokningssystem för gästlägenheten har satts och en nyckelgömma för utlämning av nycklar har installerats. Tanken är att hanteringen och administrationen därmed ska förenklas, samtidigt som medlemmarna själva kan kontrollera när lägenheten är tillgänglig och enklare lägga in en förfrågan.

Under hösten påbörjade vi arbetet med att införa gemensam el och det kommer att slutföras under 2024. Vi har haft möte med en energikonstult och genomfört en förstudie rörande gemensam el samt ett eventuellt införande av individuell vattenmätning. Styrelsen har dock i nuläget beslutat att avvakta med det senare.

Föreningens kostnader har ökat under året, på grund av generella kostnadsökningar till följd av inflationen, men också på grund av höjda räntor. Sedan tidigare har kostnaden för fjärrvärme – vilket är föreningens enskilt största utgift – ökat kraftigt. I december beslutade dock en enig styrelse att schablonhöjningen av avgiften på 2% var tillräcklig. Föreningen ansökte om elstöd och beviljades en summa på drygt 33 000 kronor.

Saltsjöbladet, föreningens tryckta medlemsblad, gavs ut vid tre tillfällen under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 128 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 501 544	4 107 260	3 949 093	3 949 883
Resultat efter fin. poster	282 679	62 100	-1 216 259	869 248
Soliditet (%)	5	5	4	11
Yttre fond	517 563	524 506	866 943	476 000
Taxeringsvärde	172 521 000	172 521 000	158 508 000	158 508 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	547	499	484	484
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 830	1 832	1 842	1 851
Skuldsättning per kvm totalyta	1 719	1 832	1 842	1 851
Sparande per kvm totalyta	103	103	106	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	20	14	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	128	128	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	28	28
Energikostnad per kvm totalyta	185	178	170	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,34	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	270 000	-	-	270 000
Fond, yttre underhåll	524 506	-524 506	517 563	517 563
Balanserat resultat	-79 828	586 606	-517 563	-10 785
Årets resultat	62 100	-62 100	282 679	282 679
Eget kapital	776 778	0	282 679	1 059 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	506 788
Årets resultat	282 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 563
Totalt	271 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	465 828
Balanseras i ny räkning	737 732

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 501 544	4 107 260
Övriga rörelseintäkter	3	56 412	12 196
Summa rörelseintäkter		4 557 956	4 119 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 475 140	-3 395 553
Övriga externa kostnader	9	-232 474	-228 498
Personalkostnader	10	-199 026	-183 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 004	-119 481
Summa rörelsekostnader		-4 025 644	-3 926 671
RÖRELSERESULTAT		532 312	192 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 708	12 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-300 341	-142 851
Summa finansiella poster		-249 633	-130 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		282 679	62 100
ÅRETS RESULTAT		282 679	62 100

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		51 500	51 500
Summa immateriella anläggningstillgångar		51 500	51 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	13 501 811	13 620 815
Summa materiella anläggningstillgångar		13 501 811	13 620 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 553 311	13 672 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 772	19 218
Övriga fordringar	13	889 497	871 926
Summa kortfristiga fordringar		927 269	891 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 783 659	1 739 323
Summa kassa och bank		1 783 659	1 739 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 710 929	2 630 466
SUMMA TILLGÅNGAR		16 264 240	16 302 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll		517 563	524 506
Summa bundet eget kapital		787 563	794 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 785	-79 828
Årets resultat		282 679	62 100
Summa fritt eget kapital		271 894	-17 728
SUMMA EGET KAPITAL		1 059 457	776 778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 700 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 712 500	7 487 500
Leverantörsskulder		227 155	319 016
Skatteskulder		11 881	15 415
Övriga kortfristiga skulder		93 084	79 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	460 163	624 506
Summa kortfristiga skulder		11 504 783	8 526 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 264 240	16 302 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	532 312	192 785
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	119 004	119 481
	651 316	312 266
Erhållen ränta	47 551	12 167
Erlagd ränta	-273 347	-139 953
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 520	184 479
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 931	-23 596
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-273 215	322 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	136 374	483 166
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 374	408 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 606 845	2 198 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 668 220	2 606 845

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saltsjöbaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 140 924	3 943 668
Hysesintäkter garage	137 700	135 000
Bredband	171 080	0
Övernattnings-/gästlägenhet	34 500	18 900
Dröjsmålsränta	77	0
Pantsättningsavgift	5 250	9 660
Överlåtelseavgift	5 147	0
Andrahandsuthyrning	6 866	0
Öres- och kronutjämning	0	32
Summa	4 501 544	4 107 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	33 029	0
Övriga intäkter	9 198	12 196
Återbäring försäkringsbolag	14 185	0
Summa	56 412	12 196

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	214 400	208 916
Fastighetsskötsel utöver avtal	57 827	45 171
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	64 538	149 423
Städning enligt avtal	100 301	93 724
Städning utöver avtal	0	6 437
Sotning	43 774	0
Hissbesiktning	4 401	4 120
Brandskydd	84 730	54 338
Bevakning	5 184	0
Gårdkostnader	6 513	16 798
Gemensamma utrymmen	12 250	45 036
Sophantering	0	21 000
Snöröjning/sandning	11 357	27 669
Serviceavtal	21 088	20 584
Mattvätt/Hyrmattor	28 296	25 187
Förbrukningsmaterial	16 445	24 669
Summa	671 103	743 072

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	8 913	54 041
Trapphus/port/entr	13 994	1 188
Sophantering/återvinning	0	563
Dörrar och lås/porttele	5 383	3 238
VVS	6 111	5 615
Ventilation	28 790	0
Elinstallationer	6 325	24 063
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 850	0
Hissar	56 982	13 508
Fasader	0	1 263
Balkonger/altaner	0	4 495
Vattenskada	30 437	3 118
Summa	158 785	111 092

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	83 709	0
Entr/trapphus	60 050	0
VVS	25 875	0
Ventilation	0	19 775
Elinstallationer	0	36 135
Tele/TV/bredband/porttelefon	296 194	0
Fönster	0	198 000
Balkonger/altaner	0	315 615
Mark/gård/utemiljö	0	5 625
Garage/parkering	0	59 438
Summa	465 828	634 588

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	132 503	159 844
Uppvärmning	1 112 166	1 008 378
Vatten	308 208	235 353
Sophämtning/renhållning	85 574	87 822
Grovsopor	6 084	6 064
Summa	1 644 535	1 497 461

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	156 114	147 599
Kabel-TV	217 844	106 151
Fastighetsskatt	160 932	155 591
Summa	534 890	409 341

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 632	2 501
Tele- och datakommunikation	29 046	1 206
Inkassokostnader	976	1 025
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	22 973	19 048
Styrelseomkostnader	325	10 685
Fritids och trivselkostnader	0	3 253
Föreningskostnader	31 507	3 938
Förvaltningsarvode enl avtal	115 250	112 000
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	7 881	0
Korttidsinventarier	0	557
Administration	3 266	26 069
Konsultkostnader	0	40 625
Bostadsrätterna Sverige	7 590	7 590
Summa	232 474	228 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	155 782	143 241
Revisionsarvode arvoderad	1 760	1 659
Arbetsgivaravgifter	41 484	38 239
Summa	199 026	183 139

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

	2023	2022
RESULTATPOSTER		
Räntekostnader fastighetslån	300 341	142 793
Övriga räntekostnader	0	58
Summa	300 341	142 851

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 337 700	14 337 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 337 700	14 337 700
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-716 885	-597 404
Årets avskrivning	-119 004	-119 481
Utgående ackumulerad avskrivning	-835 889	-716 885
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 501 811	13 620 815
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 521 000	88 521 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
Summa	172 521 000	172 521 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 780	902
Klientmedel	0	866 974
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 501
Upplupna ränteintäkter	3 157	0
Transaktionskonto	552 387	0
Borgo räntekonto	332 174	549
Summa	889 497	871 926

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	4,71 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2024-12-01	0,62 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	0,70 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-06-28	4,68 %	412 500	487 500
Handelsbanken	2024-07-26	4,77 %	5 300 000	5 300 000
Summa			14 412 500	14 487 500
Varav kortfristig del			10 712 500	7 487 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 037 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	198 000
Uppl kostn räntor	55 581	28 587
Uppl kostn vatten	27 004	0
Uppl kostnad arvoden	0	5 115
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 607
Förutbet hyror/avgifter	377 578	391 197
Summa	460 163	624 506

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 750 000	14 750 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Agneta Knutsson
Styrelseledamot

Henrik Rambe
Styrelseledamot

Jakob Hydén
Ordförande

Lisa Lindahl
Styrelseledamot

Stefan Rubenson
Styrelseledamot

Bo Algstam
Internrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 08:38

SENT BY OWNER:
Ossian Fröslev · 21.05.2024 10:27

DOCUMENT ID:
BJekWsCFQR

ENVELOPE ID:
r1JWoCKXC-BJekWsCFQR

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA LINDAHL	Signed	21.05.2024 10:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2024 10:32	Low	
2. BO INGVAR ALGOT ALGSTAM	Signed	21.05.2024 10:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2024 10:52	Low	
3. Swen Henrik Rambe	Signed	21.05.2024 12:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2024 12:19	Low	
4. AGNETA KNUTSSON	Signed	21.05.2024 17:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2024 11:12	Low	
5. JAKOB HYDÉN	Signed	21.05.2024 21:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2024 14:53	Low	
6. Stefan Inge Rubenson	Signed	21.05.2024 21:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.05.2024 20:57	Low	
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	Signed	22.05.2024 08:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2024 08:36	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBADEN

Org.nr. 746000 - 0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBADEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBADENS 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBADEN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBADEN enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 08:38

SENT BY OWNER:
Ossian Fröslev · 21.05.2024 10:30

DOCUMENT ID:
Hyosi0K7C

ENVELOPE ID:
SyWFssAF70-Hyosi0K7C

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden revisionsberättelse 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Boel Hansson	Signed	22.05.2024 08:38	Email	
	Authenticated	22.05.2024 08:37	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Saltsjöbaden – org.nr. 746000-0719

Undertecknad, av föreningsstämman utsedd internrevisor för
räkenskapsåret 2023, avger härmed rapport om årsredovisningen.

Jag har efter bästa förmåga granskat föreningens räkenskaper och
styrelsens förvaltning.

Jag har granskat samtliga inkommande fakturor samt läst alla
styrelseprotokoll.

Årsredovisningen synes mig riktig och utvisar rimlig ekonomisk ställning
och resultat.

Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

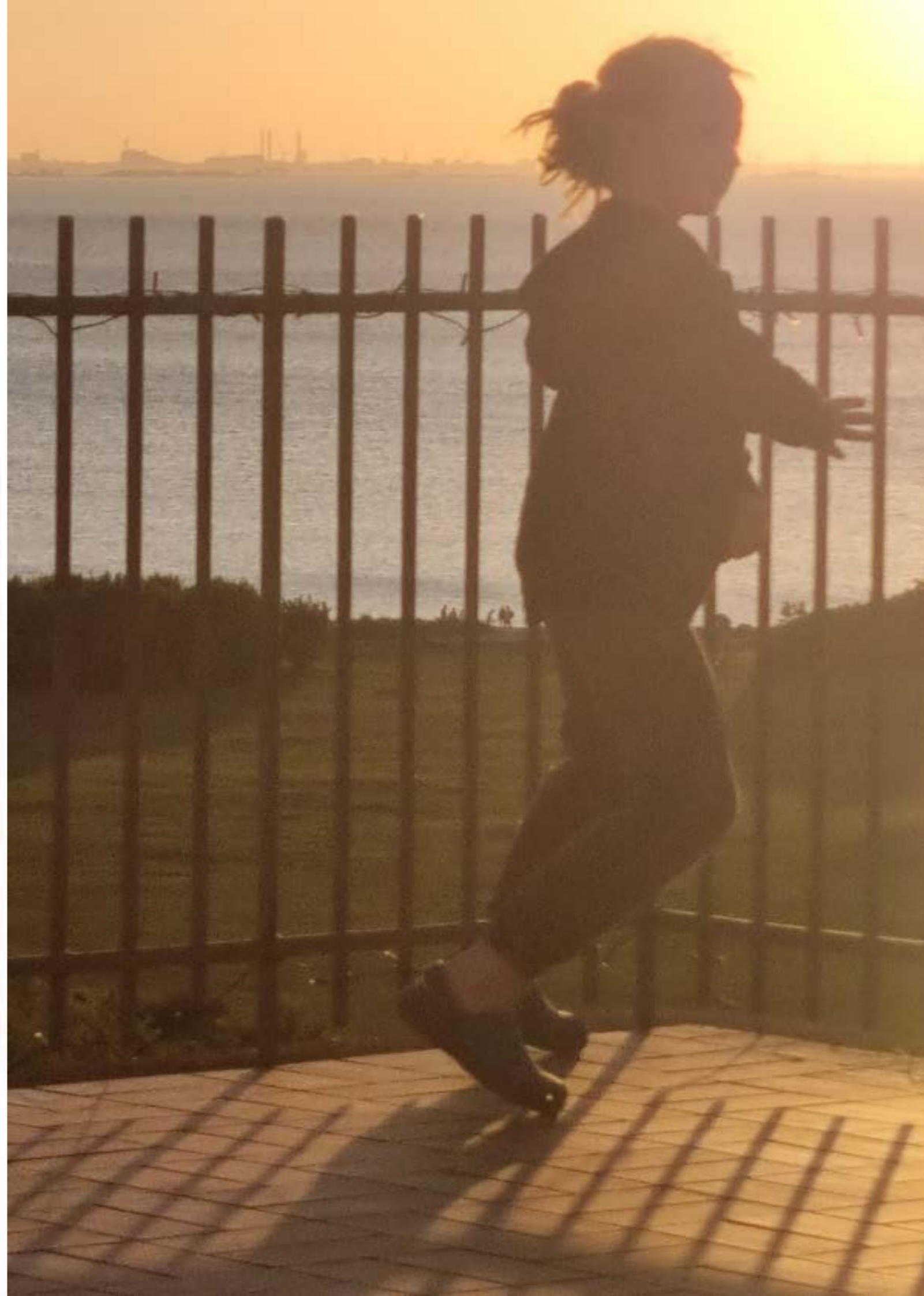
Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att

- fastställa resultat- och balansräkning
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- samt att ge styrelsen full ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023

Malmö den 21/5 2024



Bo Algstam





ÅRSREDOVISNING 2023
Brf Saltsjöbaden Malmö



BOSTADSRÄTTSEFORENINGEN
SALTSJÖBADEN

Bildad 1942

Arkitekt: David Helldén

Byggherre: Eric Sigfrid Persson