

BRF SALEMSTADEN RÖNNINGE


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för
Brf Salemstaden Rönninge
716421-5365

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	16
Underskrifter	17

VP

OS

R

MT

EP

LO

BS
L

APL

Styrelsen för Brf Salemstaden (716421-5365) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-02. Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Nybyggaren 9 i Salems kommun. Nybyggaren 9 byggdes år 1967. Upplåtelseid 60+40=100år 2067. Ny Arrendeperiod startar 2027-07-01.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Jägaren 1 i Salems kommun. Jägaren 1 byggdes år 1967. Upplåtelseid 60+40=100år 2067. Ny Arrendeperiod startar 2030-04-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
358	Lägenheter, bostadsrätt	38 274
25	Lägenheter, hyresrätt	2 772
1	Lokaler, hyresrätt	120
649	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-13.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Bengt Söderström	Ordförande
Lena Jönsson	Ledamot
Anna-Pia Gårdmo Jidler	Ledamot
Vivianne Poutanen	Ledamot
Anna Söderström	Ledamot
Lotta Olsson	Ledamot
Patrik Lif	Ledamot
Elin Pettersson	Ledamot
Michel Tas	Ledamot



VP

MT AB JD
OS R EP BT


Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två personer i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Håkan Werell.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-2023	Byte entrépartier
2023	Spolning av avloppsstammar
2023	Asfaltering, körbanor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022-2028	Dränering framsida samt gavlar
2025	Putsfasad, komplett renovering
2025	Stuprör golv/lack, byte
2025	Förrådslängor, byte panel

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som omfattar planerat underhåll 2020 - 2069.

Årsavgifter

Under året har avgiften höjts med 10 %. Per 2025-01-01 har beslut fattats om att höja årsavgifterna med 9,5%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 565 st. Under året har 43 st. tillkommit samt 38 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 570 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetservice	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hantering obetalda avgifter/hyror	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning nov 2022 - april 2023	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Securitas/Jourmontör	Akut felanmälan under icke kontorstid
Lägenhetsförteckning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Internet uppkopplingstyp kontoret	Tele2
TV och bredband Gruppanslutning	Tele2

~

VP

AS

R
MT

EP

LO
EP
Z

Brf Salemstaden
716421-5365

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har varit ett år med stora utmaningar och viktiga beslut, där styrelsen tagit avgörande steg för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi, underhållsbehov och en förbättrad kommunikation med medlemmarna.

Ekonomi

Budgeten som fastställdes för 2024 innebar en avgiftshöjning om 10 % i syfte att täcka de underhållsbehov som identifierats enligt underhållsplanen. En ny schablon för debitering av vattenkostnader togs fram då de intäkter som föreningen fick in inte täckte de kostnader för vatten och avlopp som föreningen har, och får dra moms för.

Kostnad för vatten under 2024 uppgick till 2 431 110: - vilket är orimligt mycket högre jämfört med 2023 års kostnad på 1 150 168: -.

Orsaken till den stora skillnaden ligger i att endast 3 kvartal har belastat 2023 emedan 2024 belastats med 5 kvartal. Föreningens förvaltare Fastighetsägarna Service uppger att byte av ekonomisystemet samt att ekonomicontrollern bytts ut vid årsskiftet är den väsentliga orsaken till att felet uppstod. Det bör nämnas att Salems kommun höjde fast avg. med 20% samt rörlig med 15% fr.o.m. 1 mars 2024.

Fastighet och underhåll

Under 2024 har föreningen genomfört flera viktiga underhålls- och investeringsåtgärder för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och funktion. Bland dessa kan följande insatser särskilt nämnas:

- Renovering av förrådslänga på Jägarstigen
- Inventering av samtliga förrådslängor inom området
- Fasadrenovering på Timmermanstigen
- Dräneringsarbete vid en förrådslänga på Bondestigen
- Åtgärder kopplade till ett flertal uppkomna vattenskador

Utöver ovanstående har föreningen lagt stor vikt vid den löpande dialogen med SFAB avseende frågor kring fjärrvärmeförsörjningen, i syfte att säkerställa en långsiktigt stabil och effektiv energilösning.

Styrelse och organisation

I juni genomfördes årsstämman, där nya stadgar antogs och en ny extern ordförande valdes.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Beslut har fattats om att byta redovisningsprinciper från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3). Övergången kommer att gälla från och med år 2025. Vår uppfattning är att vår ekonomiska verksamhet bättre kommer att beskrivas i K3 då de omfattande underhållsarbeten som pågår kommer att kunna bokföras som investeringar i våra fastigheter, i enlighet med regelverket om komponentavskrivning av anläggningstillgångar.

Kommentar angående årets resultat.

Åres förlust på 6 297 173:- är beroende på bl.a. ökade räntekostnader, renoveringar som kostnadsförts enl. K2 samt ökade förvaltningskostnader. Föreningen har jämförelsevis låg belåning 3 401:-/kvm och hög soliditet 38% varför styrelsen inte ser risk för att erhålla lån till kommande investeringar.

VP OS MT EP SH

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	30 214	27 440	25 895	25 525
Resultat efter fin. poster (tkr)	-6 297	-12 146	-5 423	-2 584
Soliditet (%)	38	38,7	41,6	42,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	660	598	556	548
Kapitalkostnader/kvm (kr)	112	76	35	37
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 401	3427	3463	3545
Lån/kvm totalyta (kr)	3 162	3 186	3211	3232
Årsavgifter genom totala intäkter (%)	83	75	76	81
Sparande per kvm totalyta (kr)	152	60	216	231
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	44	40	45	48

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

~

VP AS MT R LO BS
MT AS VP

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	98 192 500	38 973 388	8 505 529	-45 482 922	-12 146 312	88 042 183
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Avsättning fond för yttre underhåll			10 884 000	-10 884 000		
Uttag fond för yttre underhåll			-8 505 529	8 505 529		
Balanseras i ny räkning				-12 146 312	12 146 312	
Nyupplåtelse	-2 245 000	4 775 000				2 530 000
Årets resultat					-6 297 173	-6 297 173
Belopp vid årets utgång	95 947 500	43 748 388	10 884 000	-60 007 705	-6 297 173	84 275 010

Under året har justering gjorts av redovisning av föregående års nyupplåtelse som felaktigt togs upp under medlemsinsatser i sin helhet.

h

VP OS PL MT EP BZ

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-60 007 705
Årets resultat	-6 297 173
Totalt	-66 304 878

Uttag ur yttre fond	9 502 400
Balanseras i ny räkning	-56 802 478

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

✓

VP VS AL MT EP ZD AL

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	30 213 592	27 440 499
Övriga rörelseintäkter	3	268 946	3 129 471
Summa rörelseintäkter		30 482 538	30 569 970
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-25 881 974	-33 743 239
Övriga externa kostnader	5	-3 070 200	-2 561 250
Personalkostnader och arvoden	6	-473 273	-429 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 056 530	-3 025 508
Övriga rörelsekostnader		-	-76 142
Summa rörelsekostnader		-32 481 977	-39 835 521
Rörelseresultat		-1 999 439	-9 265 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201 579	265 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 499 313	-3 146 185
Summa finansiella poster		-4 297 734	-2 880 761
Resultat efter finansiella poster		-6 297 173	-12 146 312
Resultat före skatt		-6 297 173	-12 146 312
Årets resultat		-6 297 173	-12 146 312

h

UP AS R MT 10 Ali

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	207 753 210	210 740 318
Inventarier, maskiner och installationer	8	573 288	119 962
Summa materiella anläggningstillgångar		208 326 498	210 860 280
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
Summa anläggningstillgångar		208 333 498	210 867 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 182	49 973
Övriga fordringar		38 276	501 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 066 461	3 330 959
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10	6 026 064	4 461 838
Summa kortfristiga fordringar		7 219 983	8 344 135
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	6 232 589	8 546 622
Summa kassa och bank		6 232 589	8 546 622
Summa omsättningstillgångar		13 452 572	16 890 757
SUMMA TILLGÅNGAR		221 786 070	227 758 037

h

UP vs R MT EP BP L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 695 888	137 165 888
Fond för yttre underhåll		10 884 000	8 505 529
Summa bundet eget kapital		150 579 888	145 671 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-60 007 705	-45 482 922
Årets resultat		-6 297 173	-12 146 312
Summa fritt eget kapital		-66 304 878	-57 629 234
Summa eget kapital		84 275 010	88 042 183
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	12	158 160	142 584
Summa avsättningar		158 160	142 584
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	72 815 406	42 377 906
Summa långfristiga skulder		72 815 406	42 377 906
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	57 359 290	88 796 790
Leverantörsskulder		3 403 762	5 293 107
Skatteskulder		350 932	423 470
Övriga skulder		157 499	139 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 266 011	2 542 414
Summa kortfristiga skulder		64 537 494	97 195 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 786 070	227 758 037

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 999 439	-9 265 551
Avskrivningar	3 056 530	3 025 508
Erlagd ränta och ränteintäkter	-4 297 734	-2 880 760
	<u>-3 240 643</u>	<u>-9 120 803</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 240 643	-9 120 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-39 209	-27 725
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	2 727 587	-3 717 370
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 889 345	3 655 471
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	668 975	247 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 772 635	-8 963 064
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-522 749	-462 549
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	2 530 000	2 770 000
Balkongfond	15 576	15 576
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	76 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 022 827	2 399 169
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-749 808	-7 563 895
Likvida medel vid årets början	13 008 461	20 572 356
Likvida medel vid årets slut	12 258 653	13 008 461

VP OS R MT Jo All
p

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	avskr / år	(% föreg år)
Byggnad	100 år	(100 år)
Fastighetsförbättringar	20 år	(20 år)
Standardförbättringar	20 år	(20 år)
Fasad	30 år	(30 år)
Tak	40 år	(40 år)
Maskiner	10 år	(10 år)
Markarbeten	40 år	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

~

VP OS MT 20 All

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	25 259 514	22 879 124
Hyror Bostäder	2 352 510	2 218 418
Hyror parkering & garage	1 712 424	1 418 141
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	102 781	43 216
VA-tillägg	997 463	882 616
Övriga hyresintäkter	40 033	313 712
Avgift för andrahandsuthyrning	2 406	3 063
Hyresbortfall / outhyrda P-platser	-253 539	-317 791
Summa	30 213 592	27 440 499

I Årsavgifterna ingår värme, kallvatten, kabel/tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
P-avgifter från parkeringsbolag	214 981	42 538
Försäkringsersättning	-	2 747 504
Övriga intäkter	53 965	339 429
Summa	268 946	3 129 471

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	967 342	959 975
Städning	112 776	153 706
Tillsyn, besiktning, kontroller	134 516	274 426
Trädgårdsskötsel	886 031	813 962
Snöröjning	1 020 097	944 016
Reparationer	2 102 486	9 517 978
El	392 818	426 646
Uppvärmning	24 639	52 434
Vatten	2 431 110	1 150 168
Sophämtning	864 288	708 650
Försäkringspremie	736 042	689 898
Tomträttsavgäld	1 779 800	1 299 975
Fastighetsavgift bostäder	3 657 600	3 566 208
Övriga fastighetskostnader	97 979	238 887
Kabel-tv/Bredband/IT	1 040 497	1 374 235
Panter och överlåtelser	102 782	62 248
Övriga externa tjänster	28 771	11 586
	16 379 574	22 244 998

Underhåll
Bostäder

34 725 5 963 684

UP 05 PL MT EP 30 APR

Lokaler	52 131	-
Gemensamma utrymmen	3 472 718	590 631
Installationer	-	13 728
VA/Sanitet	448 771	221 384
Värme	382 224	208 370
Ventilation	35 400	11 114
El	258 019	453 736
Stambyte	2 376 307	890 439
Lås	2 581	4 569
Byggnad	27 500	-
Tak	94 050	25 665
Fasader	131 124	435 245
Fönster	39 075	26 650
Balkonger	136 563	31 250
Port/Entré	1 447 359	2 162 937
Mark	3 125	176 691
Parkeringsplatser	560 728	216 398
Laddplatser	-	65 750
	9 502 400	11 498 241
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	25 881 974	33 743 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	12 732	16 770
Annonser/Reklam	7 510	1 697
Lokalhyra	155 630	-
Konsultarvode	1 060 158	722 435
Besiktningsskostnader	66 483	48 688
Revisionsarvode	46 875	45 313
Förvaltningsarvode ekonomi	374 830	384 404
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 738	36 258
Förvaltningsarvode teknik	526 710	535 976
Teknisk förvaltning utöver avtal	408 263	442 900
Förbrukningsinventarier	4 314	9 773
Juridiska åtgärder	345 961	234 125
Inkasso & upplysningsavgifter	8 292	21 268
Medlemsavgift	2 568	20 037
Övriga externa kostnader	47 136	41 606
Summa	3 070 200	2 561 250

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	360 125	326 725
Sociala kostnader	113 148	102 657
Summa	473 273	429 382

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

VP OS R MT JP BF

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	283 934 117	283 934 117
-Ombyggnad	462 549	462 549
	<u>284 396 666</u>	<u>284 396 666</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 656 348	-70 669 240
-Årets avskrivning enligt plan	-2 987 108	-2 987 108
	<u>-76 643 456</u>	<u>-73 656 348</u>
Redovisat värde vid årets slut	207 753 210	210 740 318
 Taxeringsvärde		
Byggnader	337 838 000	327 455 000
Mark	345 600 000	273 408 000
	<u>683 438 000</u>	<u>600 863 000</u>
 Bostäder	<u>683 438 000</u>	<u>600 863 000</u>
	683 438 000	600 863 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	169 763	382 263
-Inventarier	210 337	210 337
-Anskaffningar postboxar	522 749	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-212 500
	<u>902 849</u>	<u>380 100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-260 138	-358 096
-Avyttringar och utrangeringar	-	136 358
-Årets avskrivning enligt plan	-69 423	-38 400
	<u>-329 561</u>	<u>-260 138</u>
Redovisat värde vid årets slut	573 288	119 962

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringsärende Brandskada	-	2 505 815
Pantsättningsavgift och skadestånd FÄ	87 840	-
Tomträttsavgäld	448 825	433 325
Avtalsfakturor	529 796	391 819
	<u>1 066 461</u>	<u>3 330 959</u>

VP
as
R
MT
JP
BE
L
Alli
H

Not 10 Avräkningskonton

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	6 026 064	4 459 446
Fordran Fastighetsägarna påminnelser	-	2 391
Redovisat värde vid årets slut	6 026 064	4 461 837

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Plusgiro	19 823	314 604
Handelsbanken checkkonto	6 212 766	8 229 272
Handelsbanken e-kapitalkonto	-	2 746
Redovisat värde vid årets slut	6 232 589	8 546 622

Not 12 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Balkongfond		
Vid årets början	142 584	127 008
Årets tillskjutna medel	15 576	15 576
Redovisat värde vid årets slut	158 160	142 584

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea ..923	2026-06-17	3,47%	30 437 500	30 437 500	-
Nordea ..388	2028-02-16	4,09%	42 377 906	-	42 377 906
Nordea ..778	2025-04-17	3,40%	12 921 790	12 921 790	-
Nordea ..853	2025-05-15	3,08%	14 000 000	-	14 000 000
Nordea ..836	2025-06-19	3,74%	30 437 500	-	30 437 500
Nordea ..771	-	-	-	-13 921 790	13 921 790
Danske bank ..736	-	-	-	-30 437 500	30 437 500
			130 174 696	-1 000 000	131 174 696
Varav kortfristig del			-57 359 290		-88 796 790
Varav långfristig del			72 815 406		42 377 906
Varav kortfristig del avser amortering			-1 000 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Handwritten signatures and initials: VP, R, OS, MT, EP, and others.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	671 730	309 784
Avgifter & hyror	2 522 076	2 044 693
Tillgodon	5 404	187 937
El, avfall och övrigt	66 801	-
Redovisat värde vid årets slut	3 266 011	2 542 414

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	149 953 500	149 953 500
Summa ställda säkerheter	149 953 500	149 953 500

L

VP

MT
FL
EP
TS
Z

Underskrifter

Stockholm 2025 - 05-09



Bengt Söderström



Lotta Olsson



Anna-Pia Gårdmo Jidler



Patrik Lif



Lena Jönsson

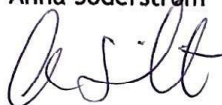


Michael Tas

Elin Pettersson



Anna Söderström



Vivianne Poutanen



Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 05-12



Håkan Werelt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge

Org. nr 716421-5365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge för år 2024.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är

otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salemstaden, Rönninge för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

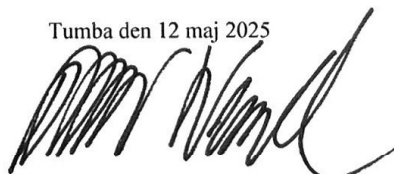
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Tumba den 12 maj 2025



Håkan Werell

Auktoriserad revisor