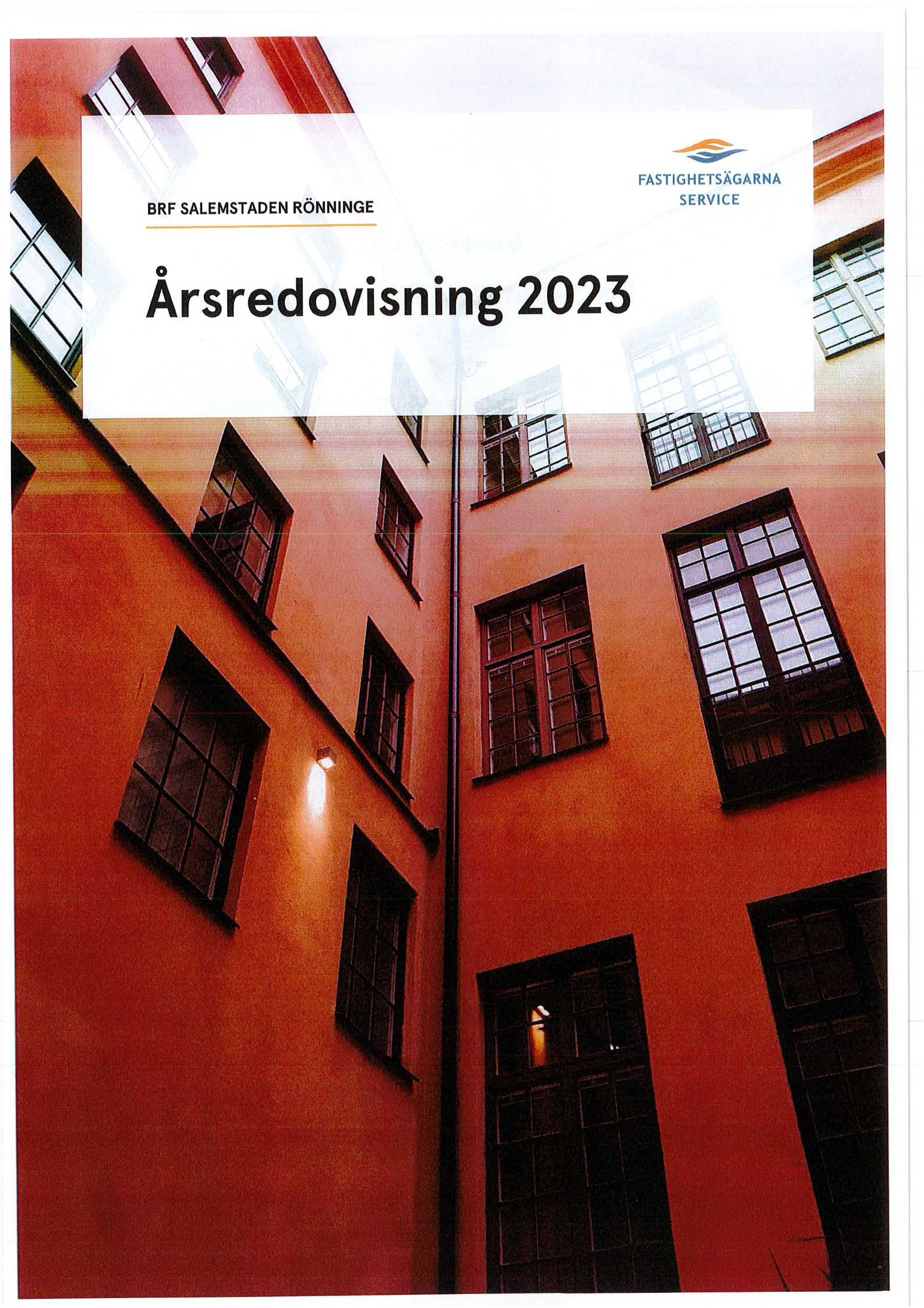




FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

BRF SALEMSTADEN RÖNNINGE

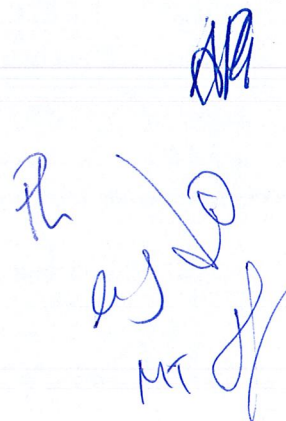
# Årsredovisning 2023



Årsredovisning för  
**Brf Salemstaden Rönninge**  
716421-5365

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Noter till resultaträkning	12-15
Övriga noter	17
Underskrifter	18



Styrelsen för Brf Salemstaden Rönninge (716421-5365) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## 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 2013-06-12. 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.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Jägaren 1 i Salems kommun. Jägaren 1 byggdes år 1967.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
357	Lägenheter, bostadsrätt	38 274
25	Lägenheter, hyresrätt	2 772
1	Lokaler, hyresrätt	120
654	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 2023-06-08. På stämman deltog 45 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

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

L

R  
as  
H  
MI

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två personer i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Håkan Werell.

Valberedningen har utgjorts av Carl Lidberg, Jenifer Lindgren och Davit Tümtürk

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-2024	Byte entrépartier
2023	Spolning av avloppsstammar
2023	Införande av fastighetsboxar för post

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Installation radonfläktar
2024-2025	Ytskiktsreovering
2025-2028	Asfaltering av CG-vägar och körbanor
2025-2028	Byte av kallvattenledningar (trycksatta rör)
2025-2028	Reovering av fjärrvärmenät
2024-2029	Dränering framsida samt gavlar

## Årsavgifter

Från april 2023 höjdes avgifterna med 10 % och ytterligare en höjning med 10 % genomfördes i januari 2024.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 564 st. Under året har 23 tillkommit samt 22 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 565 st.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' at the top, 'R' below it, and several other illegible signatures and initials below.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

SFAB har tagit beslut kring lösning för fjärrvärmerna. Beslutet blev att återgå till det ursprungliga förslaget. Styrelsen väntar nu på en plan för införande och att en projektgrupp, där representanter från föreningen ska ingå, ska formuleras.

Nya fastighetsboxar, som ersätter de tidigare, har köpts in och installerats.

Underhållsarbetet i hyreslägenheterna har fortsatt och en plan för övrigt underhållsarbete, utöver de initiala åtgärderna för elen och fuktskydd, är under planering.

Ett projekt har påbörjats för att undersöka behovet av dränering och åtgärder kopplade till erosion av marken under och kring fastigheterna. Arbetet beräknas pågå under flertalet år och syftar till att säkerställa att fastigheterna inte skadas.

Projektet för att undersöka möjligheterna att sätta upp laddstolpar och installera solceller i området fortsätter. Syftet är att möta befintliga och kommande behov av elbilsaddning samt att se över möjligheterna att försörja bostäder och kringliggande infrastruktur med förnybar el.

En förrådslänga på jägarstigen har renoverats då erosioner i marken gjort att grunden som längan stod på förskjutits.

Ytterligare en hyresrätt har upplåtits under våren.

## Kommentar till årets förlust

Föreningen har under året arbetat aktivt med att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi och att finansiera framtida underhållsbehov. Årets förlust beror framför allt på stora kostnader för reparationer och underhåll. Under året har den långa som brann under hösten 2022 återställts. Då återställningen bland annat innebar att en av lägenheterna behövde byggas upp från grunden innebar detta stora kostnader för föreningen. I samband med återuppbyggnaden upptäcktes att grunden till huset skadats genom att marken eroderat uppkom kostnader som inte täcktes av försäkringen. Föreningen har även ökade konsultkostnader för arbete med att undersöka status på fastigheternas grunder samt att föra dialog med SFAB kring den kommande fjärrvärmeomläggningen.

För att möta framtida återinvesteringar och underhållsåtgärder på föreningens byggnader så bedömer styrelsen det sannolikt att nya lån kommer att tas. Räntenivåer vid tidpunkt för nya lån är avgörande ifall årsavgifterna måste höjas.

L

EP  
MS  
R  
MT

## Avtal

Föreningens avtal under året:

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den långa som brandskadades under 2022 har återställts och de boende har kunnat flytta tillbaka till sina lägenheter.

En hyreslägenhet har upplåtits som bostadsrätt.

Arbetet med att byta entrépartier har fortsatt. På grund av förseningar från en leverantör har arbetet blivit något försenat och beräknas färdigställas under 2024.

Dialogen med SFAB kring omläggning av fjärrvärmenät har fortsatt och i slutet av 2023 kom styrelsen överens med SFAB om en lösning. Ett informationsmöte hölls i november där lösningen presenterades. Strax därefter återkom SFAB med en förfrågan om en ny lösning som de ville utreda. Styrelsen har ställt sig försiktigt positiv till den nya lösningen och den tidigare överenskommelsen pausades i väntan på svar kring det nya förslaget.

I början av 2023 upphandlades fastighetsboxar i enlighet med krav från Postnord. Dessa sattes upp men visade sig vara defekta, då låsen frös vid kalla temperaturer. Styrelsen har därför under slutet av året valt att planera in bemannade öppningstillfället tills problemet löst sig.

Åtgärder efter radonmätningarna har genomförts då värdena visade sig vara förhöjda i vissa längor. Radonfläktar har installerats och uppföljning av resultaten av dem genomförts.

Arbetet med åtgärder beräknas pågå även under 2024. Underhållsarbete i hyreslägenheterna har påbörjats i enlighet med den plan som lades under 2023. Elen i hyreslägenheterna har dragits om och fuktskydd i enlighet med Säker vatten har installerats. Arbetet pågår och beräknas slutföras under 2024.

Under året infördes en ny hemsida i syfte att på ett bättre sätt kunna delge boende och andra intressenter information om föreningen.

Handwritten notes in blue ink:

✓ KAA  
as LO  
EP MT J

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	95 422 500	38 973 388	8 505 529	-40 059 792	-5 423 130	97 418 495
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Avstättning fond för yttre underhåll			8 505 529	-8 505 529		
Uttag fond för yttre underhåll			-8 505 529	8 505 529		
Balanseras i ny räkning				-5 423 130	5 423 130	
Nyupplåtelse av lgh 2 770 000						2 770 000
Årets resultat					-12 146 312	-12 146 312
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 192 500</b>	<b>38 973 388</b>	<b>8 505 529</b>	<b>-45 482 922</b>	<b>-12 146 312</b>	<b>88 042 183</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BP", "MT", and "JL".

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	27 440	25 895	25 525	24 621
Resultat efter fin. poster (tkr)	-12 146	-5 423	-2 584	29
Soliditet (%)	38,7	41,6	42,9	42,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	598	556	548	542
Kapitalkostnader/kvm (kr)	76	35	37	39
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 427	3463	3545	3551
Lån/kvm totalyta (kr)	3 186	3211	3232	3266
Årsavgifter genom totala intäkter (%)	75	76	81	83
Sparande per kvm totalyta (kr)	60	216	231	220
Räntekänslighet (%)	6	6	6	7
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	40	45	48	32

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

L

EP RL

AS AH

LO  
MTJ



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	27 440 499	25 894 896
Övriga rörelseintäkter	3	<u>3 129 471</u>	<u>2 016 362</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>30 569 970</b>	<b>27 911 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-33 743 239	-27 017 684
Övriga externa kostnader	5	-2 561 250	-1 326 764
Personalkostnader och arvoden	6	-429 382	-399 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 025 508	-3 244 636
Övriga rörelsekostnader		<u>-76 142</u>	<u>-</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-39 835 521</b>	<b>-31 988 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 265 551</b>	<b>-4 077 414</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265 424	50 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 146 185</u>	<u>-1 396 573</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 880 761</b>	<b>-1 345 716</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 146 312</b>	<b>-5 423 130</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 146 312</b>	<b>-5 423 130</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 146 312</b>	<b>-5 423 130</b>

6

as  
EP  
MT  
R  
JH

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-45 482 922
Årets resultat	-12 146 312
<b>Totalt</b>	<b>-57 629 234</b>

Uttag ur yttre fond	8 505 529
Balanseras i ny räkning	-49 123 705

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

↳

GP PL  
as  
LO  
MI

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 165 888	134 395 888
Fond för yttre underhåll		8 505 529	8 505 529
Summa bundet eget kapital		145 671 417	142 901 417
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-45 482 922	-40 059 792
Årets resultat		-12 146 312	-5 423 130
Summa fritt eget kapital		-57 629 234	-45 482 922
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 042 183</b>	<b>97 418 495</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar	12	142 584	127 008
Summa avsättningar		142 584	127 008
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	42 377 906	58 359 290
Summa långfristiga skulder		42 377 906	58 359 290
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	88 796 790	73 815 406
Leverantörsskulder		5 293 107	1 637 636
Skatteskulder		423 470	291 052
Övriga skulder		139 583	92 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 542 414	2 474 953
Summa kortfristiga skulder		97 195 364	78 311 146
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 758 037</b>	<b>234 215 939</b>

6

MT

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	210 740 318	213 264 877
Inventarier, maskiner och installationer	8	119 962	234 504
Summa materiella anläggningstillgångar		210 860 280	213 499 381
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 867 280</b>	<b>213 506 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 973	22 248
Övriga fordringar		501 365	114 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 330 959	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	10	4 461 838	4 267 015
Summa kortfristiga fordringar		8 344 135	4 404 217
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		8 546 622	16 305 341
Summa kassa och bank		8 546 622	16 305 341
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 890 757</b>	<b>20 709 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 758 037</b>	<b>234 215 939</b>

~

as  
EP  
MT  
R

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Bristande jämförbarhet**

Föreningen har tidigare år redovisat intäkter och kostnader när dom fakturerats. Från detta räkenskapsår periodiseras större intäkter och kostnader för att få en bättre jämförbarheten mellan åren. Jämförelsetalen har inte räknats om.

#### **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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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.

Handwritten signatures and initials: FL, EP, AS, MT, and others.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-9 265 551	-4 077 414
Avskrivningar	3 025 508	3 244 636
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 880 761	-1 345 716
	<u>-9 120 804</u>	<u>-2 178 494</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-9 120 804</b>	<b>-2 178 494</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-27 725	-13 949
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-3 717 370	12 423
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	3 655 471	127 254
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	244 971	914 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 965 457</b>	<b>-1 138 360</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-462 549	-
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	2 770 000	-
Balkongfond	15 576	15 576
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	76 142	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 399 169</b>	<b>15 576</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 566 288</b>	<b>-2 322 784</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>20 572 356</b>	<b>22 895 140</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 006 068</b>	<b>20 572 356</b>

↳

as AH R  
LO  
EP MT J

<b>Underhåll</b>		
Bostäder	5 963 684	1 267 234
Gemensamma utrymmen	590 631	155 559
Installationer	13 728	67 625
VA/Sanitet	221 384	-
Värme	208 370	150 125
Ventilation	11 114	-
El	453 736	161 250
Stambyte	890 439	1 757 045
Lås	4 569	1 403
Tak	25 665	-
Fasader	435 245	266 522
Fönster	26 650	178 900
Balkonger	31 250	-
Port/Entré	2 162 937	-
Mark	176 691	6 678 982
Lekutrustning	-	235 250
Parkeringsplatser	216 398	55 719
Laddplatser	65 750	-
Energieffektivisering	-	109 500
	<u>11 498 241</u>	<u>11 085 114</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>33 743 239</b>	<b>27 017 684</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	16 770	28 507
Annonser/Reklam	1 697	
Konsultarvode	722 435	97 628
Besiktningkostnader	48 688	
Revisionsarvode	45 313	35 063
Förvaltningsarvode ekonomi	384 404	353 619
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	36 258	5 487
Förvaltningsarvode teknik	535 976	448 568
Teknisk förvaltning utöver avtal	442 900	119 799
Förbrukningsinventarier	9 773	33 298
Juridiska åtgärder	234 125	146 122
Inkasso & upplysningsavgifter	21 268	8 012
Medlemsavgift	20 037	19 301
Övriga externa kostnader	41 606	31 360
<b>Summa</b>	<b>2 561 250</b>	<b>1 326 764</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	316 725	290 700
Övrigt arvode styrelse	10 000	14 000
Sociala kostnader	102 657	94 888
<b>Summa</b>	<b>429 382</b>	<b>399 588</b>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Paylor" and "MT".*

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	22 879 124	21 232 371
Hyor Bostäder	2 218 418	2 243 788
Hyor parkering & garage	1 418 141	1 404 967
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	43 216	75 278
VA-tillägg	882 616	904 019
Övriga hyresintäkter	313 712	338 048
Avgift för andrahandsuthyrning	3 063	-
Hyresbortfall / outhyrda P-platser	-317 791	-303 575
<b>Summa</b>	<b>27 440 499</b>	<b>25 894 896</b>

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

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
P-avgifter från parkeringsbolag	42 538	118 247
Försäkringsersättning	2 747 504	1 850 657
Övriga intäkter	339 429	47 458
<b>Summa</b>	<b>3 129 471</b>	<b>2 016 362</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	959 975	942 346
Städning	153 706	25 069
Tillsyn, besiktning, kontroller	274 426	334 566
Trädgårdsskötsel	813 962	866 492
Snöröjning	944 016	824 142
Reparationer	9 517 978	3 044 691
El	426 646	337 293
Uppvärmning	52 434	18 438
Vatten	1 150 168	1 511 352
Sophämtning	708 650	797 810
Försäkringspremie	689 898	653 000
Självrisk	-	370
Tomträttsavgäld	1 299 975	1 671 400
Fastighetsavgift bostäder	3 566 208	3 407 616
Driftskostnader garage	-	50 333
Övriga fastighetskostnader	238 887	113 983
Kabel-tv/Bredband/IT	1 374 235	1 253 732
Panter och överlåtelser	62 248	62 198
Övriga externa tjänster	11 586	17 739
	<b>22 244 998</b>	<b>15 932 570</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EP", "AS", "MT", and "LO".



## Not 10 Avräkningskonton

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 459 446	4 267 015
Fordran Fastighetsägarna påminnelser	2 392	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 461 838</b>	<b>4 267 015</b>

## Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Plusgiro	314 604	30 001
Handelsbanken checkkonto	8 229 272	2 802 594
Handelsbanken e-kapitalkonto	2 746	13 472 746
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 546 622</b>	<b>16 305 341</b>

## Not 12 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Balkongfond</b>		
Vid årets början	127 008	111 432
Årets tillskjutna medel	15 576	15 576
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>142 584</b>	<b>127 008</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea ..218	2024-06-19	0,65%	30 437 500	-	30 437 500
Nordea ..388	2028-02-16	4,09%	42 377 906	-	42 377 906
Nordea ..771	2024-04-17	1,35%	13 921 790	-1 000 000	14 921 790
Nordea ..261	2024-05-15	2,42%	14 000 000	-	14 000 000
Danske bank ..736	2024-07-01	4,09%	30 437 500		30 437 500
			<b>131 174 696</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>132 174 696</b>
Varav kortfristig del			<b>-88 796 790</b>		<b>-73 815 406</b>
Varav långfristig del			<b>42 377 906</b>		<b>58 359 290</b>
Varav kortfristig del avser amortering			<b>-1 000 000</b>		

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

h  
EP FL  
as  
MT

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	283 934 117	283 934 117
-Nybyggnation markarbeten	462 549	-
	<u>284 396 666</u>	<u>283 934 117</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 669 240	-67 474 644
-Årets avskrivning enligt plan	-2 987 108	-3 194 596
	<u>-73 656 348</u>	<u>-70 669 240</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>210 740 318</b>	<b>213 264 877</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	327 455 000	327 455 000
Mark	273 408 000	273 408 000
	<u>600 863 000</u>	<u>600 863 000</u>
Bostäder	600 863 000	600 863 000
	<u>600 863 000</u>	<u>600 863 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	382 263	382 263
-Inventarier	210 337	210 337
-Avyttringar och utrangeringar	-212 500	-
	<u>380 100</u>	<u>592 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-358 096	-308 056
-Avyttringar och utrangeringar	136 358	-
-Årets avskrivning enligt plan	-38 400	-50 040
	<u>-260 138</u>	<u>-358 096</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>119 962</b>	<b>234 504</b>

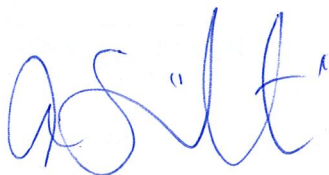
### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsärende Brandskada	2 505 815	-
Tomträttsavgäld	433 325	-
Avtalsfakturor	391 819	-
	<u>3 330 959</u>	<u>-</u>

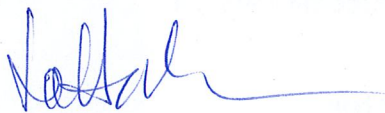
Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ep", "AS", "R", "W", and "MT".

## Underskrifter

Stockholm 2024 - 05-30



Anna Söderström



Lotta Olsson



Anna Pia Gårdmo Jidler



Patrik Lif

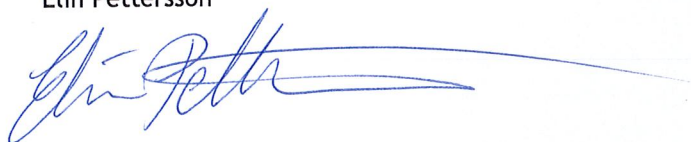


Lena Jönsson



Michael Tas

Elin Pettersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05-30



Håkan Werell  
Auktoriserad revisor

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	309 784	230 821
Avgifter & hyror	2 044 693	2 045 915
Tillgodon	187 937	21 414
Avfall	-	176 803
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 542 414</b>	<b>2 474 953</b>

**Övriga noter**

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	149 953 500	149 953 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>149 953 500</b>	<b>149 953 500</b>

↙

as epR  
MT

## 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 2023 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 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 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 30 maj 2024

Håkan Werell

Auktoriserad revisor

