



Årsredovisning

Brf Nacka Saltsjöterrassen

37:13

Org.nr: 769624-2119
Räkenskapsåret 2025

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den _____.

Föreningsstämman beslutade att (kryssa för rätt alternativ)

- godkänna
 inte godkänna

styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Underskrift

Ort och datum

Namnförtydligande

**Styrelsen för Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13
avger härmed följande årsredovisning
för räkenskapsåret 2025**

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registreringsdatum

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 18 januari 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 16 oktober 2015. Nuvarande stadgar registrerades den 9 januari 2024.

Äkta förening

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

Fastigheten

Sicklaön 37:13 i Nacka kommun förvärvades den 16 april 2015 och omfattar en markareal om 3 057 kvm. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Östra Finnbodavägen 13A och 13B med 23 lägenheter. Fastighetens totalrenovering slutfördes 2015 och har åsatts värdeår 2015.

Fastigheten omfattas av 3 servitut, varav 1 belastande och 2 med rätt, och har del i gemensamhetsanläggningarna Nacka Sicklaön GA:59-60 och GA:62-65.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 641 kvm, varav 2 209 kvm utgör lägenhetsyta och 432 kvm biutor i lägenheterna. Föreningens andelstal utgår från lägenheternas ytor, med särskild fördelning mellan drift/förvaltning och finansiering enligt föreningens avgiftsmodell.

I föreningen finns 10 parkerings- och 13 garageplatser. Föreningen hyr ut parkeringsplatser, både inom- och utomhus, till de boende. Marken innehas med äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Medlemmar

Under året har flera bostadsrätter överlåtits (lägenheterna B0903, B1001 och A1003), vilket inneburit viss omsättning i medlemsbeståndet. Styrelsen har i samband med överlåtelseerna säkerställt att lägenhetsförteckningen hålls uppdaterad.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

- Hanne Nikolaisen – ordförande
- Pooya Madjidi Bergström – ordinarie ledamot, kassör
- Ronny Olsson – ordinarie ledamot
- Daniel Nilsson – ordinarie ledamot
- Björn Kummeneje – ordinarie ledamot
- Anders Grahn – ordinarie ledamot
- Marko Mikkola – ordinarie ledamot
- Per Olof Folkesson Hederus – suppleant
- Daniela Mezán – suppleant
- Vitalii Zurian – suppleant

Vid konstituerande styrelsemöte den 25 juni 2025 beslutades att föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening. Arbetsfördelning fastställdes mellan ledamöterna, där kassörsfunktionen och ekonomiansvaret förlades till Pooya Madjidi Bergström.

Föreningens representation i samfällighet DSSF beslutades vid ordinarie föreningsstämma, där Pooya Madjidi Bergström ersätter Lennart Ling och Per Hederus fortsätter som representant.

Revisor

Revisor är Veronica Elmgren på ReCo Revision Nordic AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2025. Styrelsen har under 2025 haft sju protokollförda styrelsemöten, inklusive ett extramöte om avfallshantering, samt ett konstituerande styrelsemöte i anslutning till stämman.

Utförda historiska underhåll

- 2015 Totalrenovering fastighet.
- 2017 Trädgårdsanläggning.
- 2019 Nytt cykelrum färdigställt, ommålning av alla korridorer.
- 2020 Entrégården byggts om så att plats skapats för sittbänkar, cykelparkering samtidigt som sophantering har omdisponerats så att matavfall och hushållssopor separerats. Vidare har utomhusparkeringen försetts med 10 eluttag för laddning av elbilar.
- 2021 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- 2022 Energiklassning av fastigheten, löpande underhåll av ventilation och el.
- 2023 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
- 2023 Kanalrensning och injustering av ventilation.
- 2023 Förbättring av stenläggning på föreningens mark.
- 2024 Uppdatering av tätskikt på mellersta terrassen och byte av sedumtak.
- 2024 Uppgradering av belysningsarmaturer har påbörjats.
- 2024 Trädklippning.

Väsentliga händelser under året

- **Stamspolning och uppföljande åtgärder**

Stamspolning genomfördes den 28–29 januari 2025. I samband med arbetet påtalades behov av ytterligare rensluckor på ett par ställen samt ett uppföljande besök i två lägenheter för att slutföra åtgärden.

- **Takreparation och kostnadsfördelning**

Styrelsen följde under våren 2025 upp kostnaderna för den tidigare genomförda takreparationen och konstaterade att kostnaderna hade hanterats genom den finansieringsmodell som beslutats för åtgärden. För de medlemmar som inte tidigare hade valt att erlægga sin andel genom förskottsbetalning fördelades återstående del genom avgiftsuttag under året. Styrelsen bedömde därmed att kostnaderna för åtgärden var fullt finansierade.

- **Avfallshantering – utredning och beslut om långsiktig lösning**

Styrelsen har under året utrett alternativa lösningar för avfallshanteringen. En tillfällig lösning utvärderades men bedömdes inte ändamålsenlig utifrån kostnad och genomförbarhet. Under november fattades beslut om ett långsiktigt upplägg i samverkan med grannförening, med målsättning att teckna avtal om fem år.

- **Hissuppkoppling och teknisk drift**

Under hösten beställdes en uppgradering av hissens kommunikationsuppkoppling på grund av avvecklingen av 2G/3G-näten.

- **Miljötillsyn**

Föreningen har haft miljötillsyn från Nacka kommun avseende rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken. Besöket genomfördes utan anmärkningar.

- **Laddningsinfrastruktur**

Föreningens laddningsportal byttes ut och övergången har genomförts utan större störningar. Styrelsen har vidare aviserat att laddningspriset ska fastställas enligt självkostnadsprincipen (kWh-pris plus skäligt påslag för slitage och avgifter).

Planerat underhåll och uppföljande åtgärder

Styrelsen följer föreningens långsiktiga underhållsplan. Under 2025 har fokus legat på att slutföra stamspolning och att planera kompletterande åtgärder där behov identifierats.

- Kompletterande rensluckor samt uppföljande insatser för de delar av stamspolningen som återstod efter januari 2025.
- Uppföljning av avfallshanteringslösning och implementering av långsiktigt upplägg enligt styrelsens beslut.
- Översyn/uppdatering av underhållsplan för att säkerställa att framtida avsättningar till fond för yttre underhåll baseras på aktuellt beslutsunderlag.
- Konkurrensutsättning och genomförande av brandbesiktning under första kvartalet 2026.
- Fortsatt teknisk uppföljning av hissens uppkoppling och eventuell påverkan av 2G/3G-nedsläckning.
- Åtgärder för att förbättra cykelförvaring och ordning i befintliga cykelrum.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Under 2025 har styrelsen även vidtagit åtgärder för att stärka den löpande uppföljningen av bokföring och likviditet.

Uppllysning vid negativt resultat

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -758 975 kr. Det negativa resultatet är huvudsakligen hänförligt till planenliga avskrivningar på föreningens byggnad och övriga anläggningstillgångar. Årets avskrivningar uppgår till 1 600 904 kr och utgör inte ett kassaflödespåverkande utflöde under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 884 911 kr. Efter amortering av föreningens lån uppgår årets kassaflöde till 603 091 kr och likvida medel vid årets utgång uppgår till 1 030 901 kr.

Styrelsens bedömning är därför att årets negativa resultat inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina löpande ekonomiska åtaganden. Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde, genomfört planerade amorteringar och ökat sina likvida medel. Styrelsen följer löpande föreningens avgiftsnivå, räntekostnader, amorteringar och planerade underhållsåtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 992	2 804	2 723	2 144
Resultat efter finans. poster (tkr)	-759	-1 881	-1 557	-1 072
Soliditet ¹ (%)	85	85	80	80
Årsavgift ² kr/kvm upplåten yta (BR)	1 174	1 087	1 009	784
Årsavgiftens andel av tot. intäkter (%)	87	86	81	81
Skuld kr/kvm upplåten yta ³	11 849	11 976	13 612	13 688
Skuld kr/kvm ⁴	11 849	11 976	13 612	13 688
Räntekänslighet ⁵	10	11	16	21
Energikostnad kr/kvm ⁶	280	290	224	206
Sparande kr/ kvm ⁷	418	-101	50	211

¹Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

²Årsavgiften delat på antal kvm upplåtna med bostadsrätt. Några medlemmar har gjort direkta kapitaltillskott och har på så sätt minskat sin del av föreningens skuld och därmed sin årsavgift. Värdet i tabellen avser medelvärde för alla lägenheter; kostnad för bredband ingår i beloppet.

³Summan av föreningens lån fördelad på lägenheter och eventuella lokaler och garage upplåtna med bostadsrätt, men inte några hyresrätter. Beloppet är ett genomsnitt; se fotnot ².

⁴Summan av föreningens lån fördelad på fastighetens totala yta inklusive hyresrätter.

⁵Räntekänslighet anger hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procentenhet.

⁶Energikostnad avser föreningens kostnad för fjärrvärme + el + vatten per kvm totalyta inklusive hyresrätter.

⁷Sparande innebär årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm bostadsyta och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2024-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disposition av övriga poster	2025-12-31
Inbetalda insatser	154 463 749			154 463 749
Kapitaltillskott	9 528 199			9 528 199
Upplåtelseavgifter	3 556 949			3 556 949
Fond för yttre underhåll	383 837	77 800		461 637
Balanserat resultat	-10 954 896	-1 958 761		-12 913 657
Årets resultat	-1 880 961	1 880 961		-758 975
Eget kapital	155 096 877			154 337 902

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten med årets resultat	-12 913 657
	<u>-758 975</u>
	-13 672 632

behandlas så att till yttre reparationsfond avsätts i enlighet med stadgar	79 800
i ny räkning överföres	<u>-13 752 432</u>
	-13 672 632

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 992 217	2 804 058
Övriga rörelseintäkter		24 871	5 065
Summa rörelseintäkter		3 017 088	2 809 123
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 156 114	-1 727 150
Övriga externa kostnader	4	-82 295	-125 879
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 600 904	-1 600 905
Summa rörelsekostnader		-2 839 314	-3 453 934
Rörelseresultat		177 774	-644 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter		538	6 603
Räntekostnader		-937 287	-1 242 753
Summa finansiella poster		-936 750	-1 236 150
ÅRETS RESULTAT		-758 975	-1 880 961

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	179 067 428	180 614 707
Markanläggningar	6	531 205	573 610
Inventarier	7	35 472	37 918
Installationer	8	131 621	140 395
Summa anläggningstillgångar		179 765 726	181 366 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		544 408	640 617
Övriga fordringar		3 809	3 766
Förutbet. kostnader/uppl. Intäkter		66 863	60 020
Summa kortfristiga fordringar		615 080	704 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 030 901	427 810
Summa kassa och bank		1 030 901	427 810
Summa omsättningstillgångar		1 645 980	1 132 212
SUMMA TILLGÅNGAR		181 411 706	182 498 842

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 020 698	158 020 698
Kapitaltillskott		9 528 199	9 528 199
Fond för yttre underhåll		461 637	383 837
Summa bundet eget kapital		168 010 534	167 932 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 913 657	-10 954 896
Årets resultat		-758 975	-1 880 961
Summa ansamlad förlust		-13 672 632	-12 835 857
Summa eget kapital		154 337 902	155 096 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 545 450	10 000 000
Summa långfristiga skulder		8 545 450	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	17 628 630	16 455 900
Leverantörsskulder		73 997	119 585
Övriga skulder		8 856	2 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	816 871	824 110
Summa kortfristiga skulder		18 528 354	17 401 965
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 411 706	182 498 842

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 774	-644 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 600 904	1 600 905
Summa	1 778 678	956 094
Finansiella poster		
Erhållen ränta	538	6 603
Erlagd ränta	-937 287	-1 242 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	841 929	-280 056
före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	89 323	-113 339
Ökning/minskning av rörelseskulder	-46 341	544 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	884 911	151 473
Investeringar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kapitaltillskott	0	9 528 199
Kassaflöde från investeringar	0	9 528 199
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-281 820	-9 494 100
Kassaflöde från finansieringar	-281 820	-9 494 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	603 091	185 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	427 810	242 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 030 901	427 810

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Nacka Saltsjöterrassen 37:13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	20 år
Installationer	20 år

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 2015 vilket innebär att ingen kommunal fastighetsavgift tas ut under de första 15 åren.

Not 2	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 538 102	2 346 159
Avgift, bredband	55 322	54 924
Hysesintäkter, garage och parkering	349 653	346 500
Elintäkter, laddstolpar	49 583	46 907
Övriga intäkter	34	18
Avgift för andrahandsupplåtelse	-477	9 550
Summa nettoomsättning	2 992 217	2 804 058
Intäktskorrigering	-	5 065
Försäkringsersättningar	24 871	-
Summa övriga rörelseintäkter	24 871	5 065
Summa intäkter	3 017 088	2 809 123

Not 2, fortsättning

Kompletterande upplysning om årsavgifternas finansieringsandel

Föreningen tillämpar separata andelstal för drift/förvaltning respektive finansiering. Finansieringsandelen av årsavgiften avser att täcka respektive bostadsrätts andel av föreningens finansiella åtaganden, främst ränta och amortering på föreningens lån.

Vissa medlemmar har lämnat kapitaltillskott till föreningen och har därigenom minskat sin andel av föreningens lån. Dessa medlemmar betalar därför en lägre finansieringsandel av årsavgiften än medlemmar som inte lämnat motsvarande kapitaltillskott.

Styrelsen följer upp finansieringsandelen separat från drift- och underhållsdelen av årsavgiften. Syftet är att säkerställa att medel som debiteras för finansiering används för föreningens finansiella åtaganden och att eventuellt överskott eller underskott inom finansieringsandelen hänförs till de medlemmar som har bidragit till respektive belastats av finansieringsandelen.

Nedanstående uppställning är en kompletterande upplysning och utgör inte en separat resultat- eller kassaflödesrapport enligt årsredovisningslagen eller K2. Beloppet för erlagd ränta i uppställningen avser faktiska betalningar under året och avviker därför något från bokförd räntekostnad enligt resultaträkningen till följd av periodiseringar.

	<u>2025</u>
Debiterade årsavgifter bostäder enligt not 2	2 538 102
Fördelning av debiterade årsavgifter bostäder:	
Finansieringsandel av årsavgifter	1 348 200
Drift- och underhållsandel av årsavgifter	1 189 902
Summa debiterade årsavgifter bostäder	2 538 102
Avstämning av finansieringsandelen:	
Debiterad finansieringsandel	1 348 200
Erlagd ränta enligt banktransaktioner	-946 907
Amortering av lån	-281 820
Summa erlagd ränta och amortering	-1 228 727
Kassamässigt överskott från finansieringsandelen	119 473

Det kassamässiga överskottet från finansieringsandelen är inte avsett att finansiera föreningens allmänna drift- och underhållskostnader. Överskottet ska i stället behandlas som hänförligt till finansieringsandelen och beaktas vid framtida fastställande av finansieringsavgifter, avgiftsuttag eller annan intern avräkning mellan medlemmarnas finansieringsandelar.

<i>Not 3</i>	2025	2024
Fastighets- och driftskostnader		
Fastighetsskötsel	16 229	47 456
Städning	44 652	43 536
Drift, energisystem	6 324	22 132
Yttre skötsel	46 112	52 732
Snöröjning	7 780	-
Besiktningar och service	39 624	23 125
Reparationer	16 346	385 518
Underhåll	82 142	56 250
Fastighetsel	120 877	112 976
Fjärrvärme	320 837	302 397
Vatten	176 222	225 677
Avfallshantering	69 605	63 189
Fastighetsförsäkring	49 346	45 096
Tv/bredband	56 316	54 555
Samfällighetsföreningen	103 702	292 511
Summa fastighets- och driftskostnader	1 156 114	1 727 150

<i>Not 4</i>	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Revision	31 344	30 813
Ekonomisk förvaltning	41 373	38 500
Juridisk konsultation	-	20 000
Konsultkostnader	-	21 000
Bankavgifter	4 397	3 020
Övriga kostnader	5 181	12 546
Summa övriga externa kostnader	82 295	125 879

<i>Not 5</i>	2025	2024
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden*	193 875 785	193 875 785
Utgående anskaffningsvärden	193 875 785	193 875 785
Ingående avskrivningar	-13 261 078	-11 713 799
Årets avskrivningar	-1 547 279	-1 547 279
Utgående avskrivningar	-14 808 357	-13 261 078

Redovisat värde **179 067 428** **180 614 707**

**varav mark 39 147 900*

<i>Not 6</i>		
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	848 091	848 091
Utgående anskaffningsvärden	848 091	848 091
Ingående avskrivningar	-274 481	-232 076
Årets avskrivning	-42 405	-42 405
Utgående avskrivningar	-316 886	-274 481
Utgående redovisat värde	531 205	573 610

Taxeringsvärde

Byggnad	61 000 000	57 000 000
Mark	18 800 000	20 800 000
	79 800 000	77 800 000

Not 7

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	48 925	48 925
Utgående anskaffningsvärden	48 925	48 925
Ingående avskrivningar	-11 007	-8 561
Årets avskrivningar	-2 446	-2 446
Utgående avskrivningar	-13 453	-11 007
Utgående redovisat värde	35 472	37 918

Not 8

Installationer

Ingående anskaffningsvärde	175 494	175 494
Utgående anskaffningsvärden	175 494	175 494
Ingående avskrivningar	-35 099	-26 324
Årets avskrivningar	-8 774	-8 775
Utgående avskrivningar	-43 873	-35 099
Utgående redovisat värde	131 621	140 395

Not 9

Skulder till kreditinstitut

	Slutbetalningsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-10-28	4,26 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-06-28	2,39 %	8 727 270	8 909 090
SEB	2026-04-28	2,34 %	7 446 810	7 546 810
Summa skulder till kreditinstitut			26 174 080	26 455 900

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 17 628 630 16 455 900

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

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
El	12 404	13 428
Värme	44 306	39 434
Vatten och avlopp	18 221	-
Avfallshantering	6 011	-
Ränta	18 231	27 851
Förutbetalda intäkter	717 698	743 397
Summa upplupet/förutbetalt	816 871	824 110

Nacka, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Hanne Nikolaisen, ordförande

Pooya Madjidi, kassör

Ronny Olsson, ledamot

Daniel Nilsson, ledamot

Björn Kummeneje, ledamot

Anders Grahn, ledamot

Marko Mikkola, ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Veronica Elmgren
ReCo Revision Nordic AB

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nacka Saltjöterrassen 37:13
Org.nr. 769624-2119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka Saltjöterrassen 37:13 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nacka Saltjöterrassen 37:13 för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Veronica Elmgren

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.