



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖSUNDA 31:1	1998	Nacka
RÖSUNDA 33:2	1998	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 3 523 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 523 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Hemström	Ordförande
Anders Segerblad Nyström	Styrelseledamot
David Sommarstrand	Styrelseledamot
Maria C G Trygger	Styrelseledamot
Nils Mikael Wallin	Styrelseledamot

Valberedning

Johanna Aspberg

Susanne Holm Jönsson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Frida Wilson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-02. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-24. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Omputsning av fasad - Utfört av dåvarande ägare Sofieberg
- 2000-2001** ● Omläggning av tak - Garanterad livslängd 10år
- 2002** ● Bergvärme - Bergvärme med spets av el och olja
- 2003** ● Byte av expansionskärl. - Byttes pga läckage.
- 2004-2005** ● Nya balkonger - Slutförd i april 2005.
- 2005** ● Renovering av trapphus - Målning av trapphus, nya entrédörrar samt ny belysning.
Målning av tvättstuga - Ommålning av golv och väggar. Ny belysning.
- 2006-2007** ● Upprustning av lekpark - Genomgående EU-anpassning
- 2007** ● Gym - Skapat gym i 27:ans källarförråd
Externa sophus - Ett sophus vid varje entré
- 2008** ● Upprustning av p-platsen vid 29:an och 23:an (byte två stolphus)
Fönsterrenovering med insats av energiglas i ytterbåge
- 2012** ● Ventilation - Installerat tryckstyrd ventilation
Dörrar - Nya dörrar till grovsoprummet
OVK - Genomförd OVK
Dörrar - Nya dörrar till cykelförråden
- 2014** ● Takavrinning - Ombyggnad av takens avrinning på vindarna.
Renovering, samt slipning av golv - Renovering, samt slipning av Terrazzogolven i entréerna.
Asfaltering - Vid parkeringen samt utanför entré
- 2015** ● Ombyggnation och relining - Ombyggnad av rör på vind samt relining från vind till källare

- 2015** ● Tilläggsisolera vinden - Två av fyra hus tilläggsisolerade
Renovering och målning av staket
- 2017** ● Lagningar av undercentral Bergvärme - Byte av diverse rör, pumpar mm för att avhjälpa driftstörningar
Trädvård samt trädgårdsskötsel - Vårdat trädgård och träd samt installerat trädelysning.
Bredband - Nytt bredband. IP Only ersätter Telia med helt ny äkta fiber ända in i hallen hos alla medlemmar.
Anläggning av trappa - Ny stentrappa utomhus
- 2018** ● Energideklaration - Genomfört Energideklaration för våra fyra hus
OVK - Genomförd OVK
Bullerdämpning i pannrummet - Nya bergvärmepumpen bullrar för mycket. Vibrationsdämpare monterade i tak. Väggar frilagda.
Byte av elstolpar på parkering - Bytt ut två gamla elstolpar mot nya på den övre parkeringen vid hus 29.
Plantering av nya buskar - Alla hus har fått en ny häck av Liguster planterade utanför portarna.
Relining av en stam i hus 29 - En av avloppsstammarna i hus 29 behövde relinas med kort varsel pga ett hål i en groda.
Byte av bergvärmepump - Den stora huvudpumpen behöver bytas efter 16 års drift.
- 2019** ● Partiell dränering - Dränering runt nordvästra delen av hus 27 samt sydöstra delen av hus 29.
Målning av fönster - Bättringsmålning av samtliga fönster på utsidan.
Relining av rör ut från huset - Rören som leder vatten ut från huset, ut i gatan har relinats i hus 25 och 27.
- 2020** ● Partiell dränering del 2 - Fortsättning på den dränering som gjordes 2019.
- 2021** ● Upprustning av uteplats - Vi har rustat upp uteplatsen invid lekparken.
Ventilbyten samt asbetsanering - Vi har bytt ut alla ventiler (avstängningskranar) under husen samt i källarutrymmen.
Trappräcke - Vi har monterat trappräcke till trappan mellan hus 27 och 29.
Elstolpar - Vi har installerat 13 laddare till elbilar.
Vattenansamlingar under huset - Problem med vattenansamlingar under huset har lösts genom att vi satt in dräneringspump under hus 23.
Nedtagning av träd - Flertalet träd har tagits ned samt några beskurits.
Renovering av avloppsstammar via relining - Bottenplattan utfördes under Q2 2021. Lägenheterna utfördes Q3-Q4 2021.
Renovering av tvättstugan - Nytt golv, nymålade väggar och tak. Nya golvbrunnar.
- 2022** ● Laga dagvattenrör - Dagvattenrör mellan parkering och A-brunn har rensats under 2020 och kommer relinas tillsammans med bottenplattorna under Q2 2022.
- 2023** ● Byte av galvade kallvattenledningar till koppar
- 2024** ● Omläggning med ny papp på samtliga fyra hustak.
- 2025** ● OVK utförd

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning - Sker vart femte år av Röranalys som utförde reliningen.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB
Elmäklare	Savera AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB
Städning	Antartic Städ Center AB
Tvättstuga	Entema
Värmeanläggning	Indoor Energy Living AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 922 357	2 679 800	2 366 514	2 171 735
Resultat efter fin. poster	-65 858	-1 762 406	-1 328 008	-374 379
Soliditet (%)	1	1	3	9
Yttre fond	1 958 688	1 956 761	1 678 346	890 000
Taxeringsvärde	71 000 000	65 000 000	65 000 000	65 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	711	644	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	89,7	81,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 430	5 430	5 550	5 727
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 203	5 203	5 270	5 292
Sparande / kvm totalyta, kr	77	-171	-138	-11
Elkostnad / kvm totalyta, kr	141	150	121	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	40	72	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	108	87	77	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	278	270	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	4,76	4,67	-
Räntekänslighet (%)	6,82	7,42	8,61	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -65 858 kr, vilket innebär en tydlig förbättring jämfört med föregående år, då resultatet uppgick till -1 762 406 kr.

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av räntekostnader för fastighetslånen, vilka uppgick till 739 049 kr. Rörelseresultatet uppgick samtidigt till 670 149 kr, vilket visar att den löpande verksamheten före finansiella poster var positiv under året. Under 2025 har föreningen genomfört villkorsändringar av sina lån, vilket bidragit till lägre räntekostnader jämfört med föregående år. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 200 995 kr.

Föreningen står samtidigt inför en övergång till redovisning enligt K3, som kommer att påverka den framtida resultatredovisningen och den ekonomiska bedömningen.

Mot denna bakgrund kan styrelsen inte utesluta att framtida avgifts justeringar kan bli nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 404 165	-	-	8 404 165
Upplåtelseavgifter	6 598 901	-	-	6 598 901
Fond, yttre underhåll	1 956 761	-888 073	890 000	1 958 688
Balkongfond	214 236	-	27 324	241 560
Kapitaltillskott	132 300	-	-	132 300
Balanserat resultat	-15 398 613	-874 333	-890 000	-17 162 946
Årets resultat	-1 762 406	1 762 406	-65 858	-65 858
Eget kapital	-68 892	0	-38 534	106 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 272 946
Årets resultat	-65 858
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-890 000
Totalt	-17 228 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	109 903
Balanseras i ny räkning	-17 118 901

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 922 357	2 679 800
Övriga rörelseintäkter	3	86 563	73 368
Summa rörelseintäkter		3 008 920	2 753 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 865 898	-2 965 201
Övriga externa kostnader	9	-158 001	-381 697
Personalkostnader	10	-89 447	-90 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 426	-215 808
Summa rörelsekostnader		-2 338 771	-3 653 000
RÖRELSERESULTAT		670 149	-899 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 375	11 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-741 382	-873 827
Summa finansiella poster		-736 006	-862 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 858	-1 762 406
ÅRETS RESULTAT		-65 858	-1 762 406

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	17 782 253	18 007 679
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 782 253	18 007 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 785 753	18 011 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 869	9 036
Övriga fordringar	16	1 128 432	899 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	124 676	63 308
Summa kortfristiga fordringar		1 288 977	972 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 288 977	972 132
SUMMA TILLGÅNGAR		19 074 730	18 983 311

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 135 366	15 135 366
Fond för yttre underhåll		1 958 688	1 956 761
Balkongfond		241 560	214 236
Summa bundet eget kapital		17 335 614	17 306 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 162 946	-15 398 613
Årets resultat		-65 858	-1 762 406
Summa fritt eget kapital		-17 228 804	-17 161 019
SUMMA EGET KAPITAL		106 810	145 344
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 330 000	18 330 000
Leverantörsskulder		189 485	41 129
Skatteskulder		69 924	47 138
Övriga kortfristiga skulder		46 100	41 294
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	332 411	378 406
Summa kortfristiga skulder		18 967 920	18 837 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 074 730	18 983 311

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	670 149	-899 832
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 426	215 808
Erhållen ränta	5 375	11 253
Erlagd ränta	-751 094	-873 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 856	-1 546 598
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 526	-66 613
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 665	10 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 995	-1 602 895
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	27 324	1 327 324
Upptagna lån	0	800 000
Amortering av lån	0	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	27 324	1 327 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	228 319	-275 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	833 128	1 108 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 061 447	833 128

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 6,60 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 661 876	2 442 673
Hysesintäkter bostäder	185 551	178 572
Hysesintäkter p-plats	53 725	41 650
Hysesintäkter förråd	10 800	8 400
Bastu	3 300	3 325
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	1 764	2 865
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	2 401	833
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	2 922 357	2 679 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 380	73 368
Försäkringsersättning	79 183	0
Summa	86 563	73 368

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 875	35 585
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 736	13 313
Städning enligt avtal	47 040	47 040
Städning utöver avtal	0	4 900
Sotning	0	2 708
Besiktningar	4 538	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 131	0
Brandskydd	7 256	20 910
Myndighetstillsyn	8 102	0
Gårdkostnader	14 820	3 982
Gemensamma utrymmen	1 013	856
Serviceavtal	25 651	25 088
Mattvätt/Hyrmattor	6 700	5 360
Förbrukningsmaterial	6 895	29 350
Summa	178 757	189 092

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslägenheter	0	8 579
Tvättstuga	23 057	22 520
Dörrar och lås/porttele	0	9 588
VVS	6 187	0
Värmeanläggning/undercentral	76 074	3 119
Elinstallationer	19 465	0
Tak	0	17 433
Vattenskada	0	212 603
Summa	124 784	273 841

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	10 740	0
Dörrar och lås	16 225	0
VVS	11 375	78 125
Värmeanläggning	0	55 365
Ventilation	71 563	0
Tak	0	809 948
Summa	109 903	943 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	495 182	529 721
Olja	0	141 575
Vatten	382 101	307 752
Sophämtning/renhållning	138 590	121 447
Grovsopor	12 945	24 903
Summa	1 028 818	1 125 398

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 288	118 349
Självrisk	0	36 689
Kabel-TV	87 045	167 553
Bredband	139 347	0
Fastighetsskatt	118 956	110 840
Summa	423 636	433 431

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	131 363
Inkassokostnader	1 201	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 685
Revisionsarvoden extern revisor	19 313	23 563
Fritids och trivselkostnader	0	2 642
Föreningskostnader	4 952	18 710
Förvaltningsarvode enl avtal	104 546	89 767
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	4 300
Korttidsinventarier	975	0
Administration	3 892	24 291
Konsultkostnader	0	83 370
Bostadsrätterna Sverige	6 710	0
Föreningsavgifter	900	0
Summa	158 001	381 697

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	19 447	20 294
Summa	89 447	90 294

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	741 382	873 017
Dröjsmålsränta	0	810
Summa	741 382	873 827

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 264 539	26 264 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 264 539	26 264 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 256 860	-8 041 052
Årets avskrivning	-225 426	-215 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 482 286	-8 256 860
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 782 253	18 007 679
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 856 260</i>	<i>4 856 260</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	27 000 000
Summa	71 000 000	65 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 840	100 840
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 840	100 840
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-100 840	-100 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-100 840	-100 840
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 293	75 293
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 293	75 293
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75 293	-75 293
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 293	-75 293
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 638	25 313
Övriga kortfristiga fordringar	41 347	41 347
Transaktionskonto	329 590	320 321
Borgo räntekonto	731 857	512 807
Summa	1 128 432	899 788

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 174	6 710
Förutbet försäkr premier	39 143	0
Förutbet kabel-TV	10 320	56 598
Förutbet bredband	47 039	0
Summa	124 676	63 308

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-09-17	2,38 %	18 330 000	12 510 000
Nordea	2025-09-17	4,69 %	0	5 820 000
Summa			18 330 000	18 330 000
Varav kortfristig del			18 330 000	18 330 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 330 000 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	393	55 755
Uppl kostn el	34 689	66 260
Uppl kostn räntor	3 507	13 219
Uppl kostn vatten	32 449	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 655	2 393
Förutbet hyror/avgifter	252 718	240 779
Summa	332 411	378 406

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 130 000	19 130 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Nacka

Mats Hemström
Ordförande

Anders Segerblad Nyström
Styrelseledamot

David Sommarstrand
Styrelseledamot

Maria C G Trygger
Styrelseledamot

Nils Mikael Wallin
Styrelseledamot

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

Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 13:29

DOCUMENT ID:

rJbTtvx90-g

ENVELOPE ID:

H1x2KPecC-g-rJbTtvx90-g

DOCUMENT NAME:

Brf Saltsjöhöjden, 716445-0533 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a7c0369fa85fdf29664464421d1144f7166f4cd7d9e3d3b5c32905d0902141e042ce0c368423c7916350526278cd dfe90603874a1c434c48878d75fc6d8d6b7d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SEGERBLAD NY STRÖM anders.segerblad.nystrom@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:53 07.05.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.88.18
2. MARIA C G TRYGGER mtrygger@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:15 07.05.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.46
3. Nils Mikael Wallin nilsmikael.wallin@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:28 07.05.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.100.41
4. David Sommarstrand david@sommarstrand.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:27 07.05.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.223.61
5. Mats Hemström mats.hemstrom@svenskaspel.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:33 07.05.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.57.10
6. FRIDA WILSON frida.wilson@winthers.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:56 11.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.132

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöhöjden
Org.nr 716445-0533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöhöjden för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 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 Saltsjöhöjden för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Frida Wilson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 13:29

DOCUMENT ID:

H1ptvg50Wx

ENVELOPE ID:

Sk3KDLcAbg-H1ptvg50Wx

DOCUMENT NAME:

Saltsjöhöjden RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

b2b27ad25fa27aa0e67e73fc54216e85225987939b826b

525780cca2530726ecdc0e6322bae2773f8ad94aecf7da

4400c28a3b6f4f8d2101e5021721fe0131b2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA WILSON	Signed	11.05.2026 12:54	eID	Swedish BankID
frida.wilson@winthers.se	Authenticated	11.05.2026 12:54	Low	IP: 194.103.192.132

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed