

Årsredovisning

BRF Saltsjöns Hamnkontor

769623-7598

Styrelsen för BRF Saltsjöns Hamnkontor får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10 - 11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-24 och hade 7 (7) medlemmar vid årets slut. Föreningen är delägare i

Stora Kvarnens samfällighetsförening som äger och förvaltar ett garage.

I föreningens fastighet finns ett servitut avseende ytan mellan fastigheten och grannfastigheten Silo III. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 38:7 i Nacka, vilken omfattar både byggnad och mark.

Fastigheten är uppförd under 1912-1913 och användes ursprungligen som kontor och laboratorium samt bostad. Under 2012 genomgick huset en omfattande renovering till befintligt skick.

Byggnaden är ett trevåningshus med en trappuppgång och 7 lägenheter där samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. I byggnaden finns även en lokal. Total markyta enligt taxeringsbesked uppgår till 829 m² varav 667 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:

Typ	Antal
2 rum	1
3 rum	3
4 rum	3
Totalt	7 lägenheter

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och värms upp med fjärrvärme.

Byggnadens tekniska status

Eftersom byggnaden är relativt nyrenoverad planeras inget större underhåll under de närmaste tre åren.

Avsättning till Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar görs årligen en avsättning till fonden för yttre underhåll med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighets- och ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med MZ ekonomi AB avseende den ekonomiska förvaltningen. Avtalet löper tillsvidare. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel sköts till större delen i egen regi förutom trappstädning och snöröjning av taket som sköts av Effekt Svenska AB samt Solid Fastighetspartner.

FÖRENINGENS LÄGENHETER

Alla föreningens lägenheter är upplåtna på balansdagen. Under året har inga (0) överlåtelser skett. Styrelsen har en restriktiv policy för andrahandsuthyrning och har inte godkänt några andrahandsuthyrningar under året.

FÖRENINGENS LOKALER

Föreningens lokal ligger i gatuplanet. Kontraktet löper enligt följande:

Hysesgäst Glasscafé SNÖ

Yta 50m²

Moms Ja

Kontraktets löptid Tillsvidare

Fastighetsskatt utgår för denna lokal med 1 % av taxeringsvärdet.

STYRELSE OCH REVISOR

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

David Strömwall Ordförande

Katarina Ahlstedt Kassör

Linda Jensen Sekreterare

Jens Gutestam Ledamot

Olle Gullberg Ledamot

Carl-Johan Strähle Ledamot

Christer Öhlund Ledamot

Katarina Wangler Björk Revisor

VALBEREDNING

Valberedningen består av Henrik Augustsson och Björn Larsson.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar har förändrats enligt följande under året:

	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	7	7
Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	0	1
Avgående medlemmar under räkenskapsåret:	0	1

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	639	633	544	524
Resultat efter finansiella poster	-27	-58	-230	-30
Soliditet %	89	89	89	89

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust (-26 663 kr) beror helt på årets bokföringsmässiga avskrivningar (123 244 kr). Årets resultat innan avskrivningar visar ett positivt resultat på cirka 96 500 kr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 275 000	221 318	-600 616	-58 286
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-58 286	58 286
Yttre underhållsfond		26 733	-26 733	
Årets resultat				-26 663
Belopp vid årets utgång	44 275 000	248 051	-685 635	-26 663

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-685 635
Årets resultat	-26 663
<i>Summa</i>	<i>-712 298</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-712 298
<i>Summa</i>	<i>-712 298</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	639 356	633 230
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		639 356	633 230
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-453 042	-380 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 246	-123 245
Summa rörelsekostnader		-576 288	-504 233
Rörelseresultat		63 068	128 997
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	87 290	69 369
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274	2 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 295	-258 659
Summa finansiella poster		-89 731	-187 283
Resultat efter finansiella poster		-26 663	-58 286
Resultat före skatt		-26 663	-58 286
Årets resultat		-26 663	-58 286

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	48 783 246	48 906 490
Summa materiella anläggningstillgångar		48 783 246	48 906 490
Summa anläggningstillgångar		48 783 246	48 906 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 158	29 542
Övriga fordringar		–	3 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 124	16 633
Summa kortfristiga fordringar		23 282	49 456
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		350 242	226 758
Summa kassa och bank		350 242	226 758
Summa omsättningstillgångar		373 524	276 214
SUMMA TILLGÅNGAR		49 156 770	49 182 704

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 275 000	44 275 000
Fond för yttre underhåll	248 051	221 318
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>44 523 051</i>	<i>44 496 318</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-685 635	-600 616
Årets resultat	-26 663	-58 286
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-712 298</i>	<i>-658 902</i>
Summa eget kapital	43 810 753	43 837 416
Långfristiga skulder		
	4	
Checkräkningskredit	5 239 960	5 214 960
Summa långfristiga skulder	5 239 960	5 214 960
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	22 772	24 652
Skatteskulder	37 200	37 200
Övriga skulder	9 682	37 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 403	30 882
Summa kortfristiga skulder	106 057	130 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 156 770	49 182 704

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-26 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	123 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 581

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kundfordringar	23 384
Övriga kortfristiga fordringar	8 802
Kortfristiga skulder	-5 283

Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 484
---	----------------

Årets kassaflöde	123 484
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	226 758
--------------------------------	---------

Likvida medel vid årets slut	350 242
------------------------------	---------

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Noter till resultaträkning

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Medlemmars erlagda avgifter	473 964	461 949
	Hysesintäkter	165 388	171 278
	Summa	639 352	633 227

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Elkostnader	25 748	23 019
	Fjärrvärme	140 560	136 910
	Vatten och avlopp	46 245	47 131
	Renhållningskostnader	42 469	38 176
	Reparation och underhållskostnader	106 999	63 532
	Fastighetsförsäkringspremier	20 058	17 972
	Redovisningskostnader	39 595	27 229
	Fastighetsskatt	18 600	18 600
	Övriga kostnader	12 768	8 012
	Summa	453 042	380 581

Not 4	Resultat från övriga finansiella intäcter	2025	2024
	Utdelning från samfällighet	87 290	69 369

Noter till balansräkning

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 381 335	50 381 335
	Utgående anskaffningsvärden	50 381 335	50 381 335
	Ingående avskrivningar	-1 474 844	-1 351 599
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-123 245	-123 245
	Utgående avskrivningar	-1 598 089	-1 474 844
	Redovisat värde	48 783 246	48 906 491

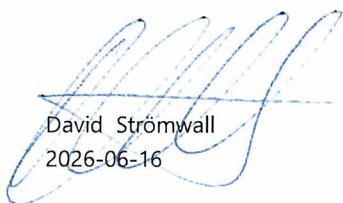
Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 239 960	5 214 960

I föregående års skuldsaldo finns en felbokning med 25 000 kr. Korrekt skuldsaldo 2024-12-31 skulle visat 5 239 960 kr eftersom ingen amortering skett 2024 och 2025

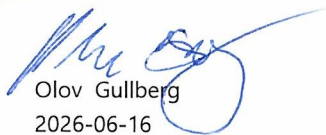
Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-06-16

UNDERSKRIFTER

Nacka

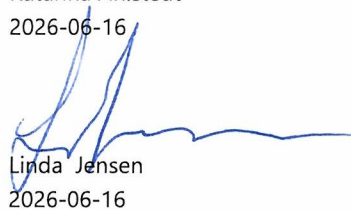

David Strömwall
2026-06-16


Christer Öhlund
2026-06-16


Olov Gullberg
2026-06-16


Katarina Ahlstedt
2026-06-16


Jens Gutestam
2026-06-16


Linda Jensen
2026-06-16


Carl Johan Strähle
2026-06-16

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-16

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katarina Wangler Björk'.

Katarina Wangler Björk

Revisor