

Brf Salemstaden


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025

Signerat med BankID



Årsredovisning för
Brf Salemstaden Rönninge
716421-5365

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Noter till resultaträkning	10-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Salemstaden (716421-5365) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jägaren 1 i Salems kommun, omfattande adresserna Bondestigen 1-3 / Bondestigen 10-32 / Bondestigen 11-31 / Bondestigen 2 / Jägarstigen 1-3 / Jägarstigen 10-32 / Jägarstigen 11-31 / Jägarstigen 2 / Skogvaktarstigen 1-3 / Skogvaktarstigen 10-28 / Skogvaktarstigen 11-27 / Skogvaktarstigen 2 / Torparstigen 1-3 / Torparstigen 10-32 / Torparstigen 11-31 / Torparstigen 2. Jägaren 1 byggdes år 1900.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-12-31.

Föreningen äger fastigheten Nybyggaren 9 i Salems kommun, omfattande adresserna Målarstigen 1-3 / Målarstigen 10-38 / Målarstigen 11-39 / Målarstigen 2 / Murarstigen 1-3 / Murarstigen 10-38 / Murarstigen 11-39 / Murarstigen 2 / Timmermansstigen 1-3 / Timmermansstigen 10-38 / Timmermansstigen 100 / Timmermansstigen 101 / Timmermansstigen 11-37 / Timmermansstigen 2. Nybyggaren 9 byggdes år 1900.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-02. På stämman deltog 58 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Patrik Lif	Ordförande
Anna Söderström	Kassör
Bertil Ericsson	Sekreterare
Mika Honkavuo	Ledamot
Vivianne Poutanen	Ledamot
Lotta Olsson	Ledamot
Lucas Yousif	Ledamot
Michel Tas	Ledamot
Ullubiy Akhmedov	Ledamot
Anna-Pia Jidler Gårdmo	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två i förening:

Bertil Eriksson, Mika Honkavuo, Vivianne Poutanen, Anna Söderström, Lotta Olsson, Lucas Yousif, Michel Tas, Ullubiy Akhmedov och Patrik Lif.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jonathan Spånberger Nyman.

Valberedningen har utgjorts av Christina Brännström och Pia Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Dränering Bondestigen 25-29
2023	Spolning av avloppsstammar
2021-2023	Byte entrépartier

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2030	Byte fläktaggregat
2026	Förrådslängor, byte panel
2026	FNI (Fastighetsnära insamling)
2026-2028	Dränering framsida samt gavlar
2027-2030	Asfaltering, körbanor och GC-vägar
2027-2030	Utbyggnad av sekundärnät för fjärrvärme

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-01-01 med 9,5 procent.

Under nästa år planerar föreningen att höja avgiften med 1,5%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 570 st. Under året har 45 tillkommit samt 44 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 571 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen valt att fokusera på nödvändigt underhåll och samtidigt prioritera ett långsiktigt och ansvarsfullt förhållningssätt till kommande större projekt. Detta har möjliggjort en kraftsamling inför planerade åtgärder för fjärrvärmenät och dräneringsarbeten, vilket i sin tur har bidragit till att stärka och stabilisera föreningens finansiella situation.

Mot slutet av 2025 meddelade Södertörns fjärrvärme AB att de önskar en alternativ lösning jämfört med tidigare överenskommelse. Det innebär att en ny förstudie genomfördes för att säkerställa den mest ändamålsenliga dragningen av sekundärnätet i området.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av året påbörjades arbetet med att införa FNI (Fastighetsnära insamling), vilket är ett lagkrav från 2027. Införandet kommer att innebära att markarbeten måste genomföras under året. Under våren 2026 har SFAB presenterat en ny lösning för leverans av fjärrvärme. Detta innebär att markarbeten i föreningen kommer att startas tidigast 2027.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	34 937	30 214	27 440	25 895
Resultat efter fin. poster (tkr)	4 482	-6 297	-12 146	-5 423
Soliditet (%)	40	38	39	42
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	806	686	621	578
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 378	3 401	3 427	3 453
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	3 141	3 162	3 186	3 211
Årsavgifter genom totala intäkter (%)	88	86	78	79
Sparande per kvm totalyta (kr)	289	152	60	216
Räntekänslighet (%)	4	5	6	6
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	57	45	40	45

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 bostadsrättsyta

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	95 947 500	43 748 388	10 884 000	-60 007 705	-6 297 173	84 275 010
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-9 502 400	9 502 400		
Balanseras i ny räkning				-6 297 173	6 297 173	
Årets resultat					4 481 755	4 481 755
Belopp vid årets utgång	95 947 500	43 748 388	1 381 600	-56 802 478	4 481 755	88 756 765

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-56 802 478
Årets resultat	4 481 755
Totalt	-52 320 723
Avsättning till yttre fond	4 100 628
Uttag ur yttre fond	-2 145 409
Balanseras i ny räkning	-54 275 942
Totalt	-52 320 723

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

Förslag till resultatdisposition innehåller detta år en avsättning till yttre fond motsvarande 0,6% av taxeringsvärdet, vilket motsvarar vad föreningen normalt avsätter under två års tid. Detta föreslås för att kompensera för det faktum att ingen avsättning gjordes till den yttre fonden under 2025.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	34 937 017	30 213 592
Övriga rörelseintäkter	3	153 103	268 946
Summa rörelseintäkter		35 090 120	30 482 538
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-18 789 520	-26 816 947
Övriga externa kostnader	5	-1 003 327	-2 135 227
Personalkostnader och arvoden	6	-1 075 894	-473 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 269 458	-3 056 530
Summa rörelsekostnader		-26 138 199	-32 481 977
Rörelseresultat		8 951 921	-1 999 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	97 173	201 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 567 339	-4 499 313
Summa finansiella poster		-4 470 166	-4 297 734
Resultat efter finansiella poster		4 481 755	-6 297 173
Resultat före skatt		4 481 755	-6 297 173
Årets resultat		4 481 755	-6 297 173

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	202 553 166	207 753 210
Inventarier, maskiner och installationer	10	503 875	573 288
Summa materiella anläggningstillgångar		203 057 041	208 326 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
Summa anläggningstillgångar		203 064 041	208 333 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		216 329	89 182
Övriga fordringar		31 608	38 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 809 452	1 066 461
Avräkningskonto Fastighetsägarna	12	8 766 282	6 026 064
Summa kortfristiga fordringar		10 823 671	7 219 983
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	9 465 077	6 232 589
Summa kassa och bank		9 465 077	6 232 589
Summa omsättningstillgångar		20 288 748	13 452 572
SUMMA TILLGÅNGAR		223 352 789	221 786 070

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 695 888	139 695 888
Fond för yttre underhåll		1 381 600	10 884 000
Summa bundet eget kapital		141 077 488	150 579 888
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-56 802 478	-60 007 705
Årets resultat		4 481 755	-6 297 173
Summa fritt eget kapital		-52 320 723	-66 304 878
Summa eget kapital		88 756 765	84 275 010
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	14	174 684	158 160
Summa avsättningar		174 684	158 160
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	97 987 196	72 815 406
Summa långfristiga skulder		97 987 196	72 815 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	31 312 500	57 359 290
Leverantörsskulder		450 074	3 403 762
Övriga skulder		272 494	455 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 399 076	3 318 796
Summa kortfristiga skulder		36 434 144	64 537 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 352 789	221 786 070

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 951 921	-1 999 439
Avskrivningar	5 269 458	3 056 530
Ränteintäkter	97 173	201 580
Erlagd ränta	-4 626 530	-4 499 313
	<u>9 692 022</u>	<u>-3 240 642</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 692 022	-3 240 642
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-127 147	-39 209
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-735 989	2 727 587
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-2 953 688	-1 889 345
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	955 984	668 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 831 182	-1 772 634
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-522 749
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	2 530 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 007 251
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-875 000	-1 000 000
Balkongfond	16 524	15 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-858 476	-984 424
Årets kassaflöde	5 972 706	-749 807
Likvida medel vid årets början	12 258 653	13 008 461
Likvida medel vid årets slut	18 231 359	12 258 654

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsredovisningen är för första gången upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har, med stöd av bestämmelserna i kapitel 35, avstått från att omräkna jämförelsetalen. Detta kan påverka jämförbarheten mellan innevarande och föregående räkenskapsår.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme & Grund	1,2%
Stamledning Värme	3,3%
Stamledningar VA	18,3%
Fasader	36,5%
Fönster	2,4%
Yttertak	7,3%
Tvätt, tumlare & torkskåp	10%
Sopkärl	10%
Postbox	10%

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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	28 314 647	25 259 514
Hyror Bostäder	2 456 506	2 352 510
Hyror parkering & garage	1 875 004	1 712 424
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	83 125	102 781
VA-tillägg	2 517 141	997 463
Övriga hyresintäkter	10 754	40 033
Avgift för andrahandsuthyrning	490	2 406
Hyresbortfall / outhyrda P-platser	-320 650	-253 539
Summa	34 937 017	30 213 592

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
P-avgifter från parkeringsbolag	161 244	214 981
Övriga intäkter	-8 141	53 965
Summa	153 103	268 946

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 148 168	967 342
Städning	-	112 776
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 225	134 516
Trädgårdsskötsel	593 388	886 031
Snöröjning	676 908	1 020 097
Reparationer	2 044 183	2 663 214
El	356 990	392 818
Uppvärmning	28 601	24 639
Vatten	1 974 259	2 431 110
Sophämtning	848 938	864 288
Försäkringspremie	783 891	736 042
Förvaltningsarvode teknik	563 519	526 710
Teknisk förvaltning utöver avtal	371 016	408 263
Tomträttsavgäld	1 796 340	1 779 800
Fastighetsavgift bostäder	3 868 416	3 657 600
Övriga fastighetskostnader	48 321	97 979
Kabel-tv/Bredband/IT	1 398 134	1 040 497
Panter och överlåtelse	119 401	102 782
Övriga externa tjänster	21 412	28 771
	16 644 110	17 875 275
Planerat underhåll		
Bostäder	1 540 802	34 725
Lokaler	-	52 131

Gemensamma utrymmen	41 001	3 472 718
Radon	202 668	-
VA/Sanitet	-	448 771
Värme	158 278	382 224
Ventilation	-	35 400
El	5 161	258 019
Stambyte	-	2 376 307
Lås	-	2 581
Byggnad	-	27 500
Tak	-	94 050
Fasader	-	131 124
Fönster	197 500	39 075
Balkonger	-	136 563
Port/Entré	-	1 447 359
Mark	-	3 125
	2 145 410	8 941 672
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	18 789 520	26 816 947

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Porto / Telefon	51 717	12 732
Annonser/Reklam	-	7 510
Lokalhyra	-	155 630
Konsultarvode	141 441	1 060 158
Besiktningkostnader	-	66 483
Revisionsarvode	108 688	46 875
Förvaltningsarvode ekonomi	334 509	374 830
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	42 014	2 738
Förbrukningsinventarier	-	4 314
Juridiska åtgärder	123 167	345 961
Inkasso & upplysningsavgifter	6 038	8 292
Medlemsavgift	18 095	2 568
Övriga externa kostnader	177 658	47 136
Summa	1 003 327	2 135 227

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	823 944	360 125
Sociala kostnader	251 950	113 148
Summa	1 075 894	473 273

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	97 173	201 579
Summa	97 173	201 579

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 558 541	4 495 941
Övriga räntekostnader	8 798	3 372
Summa	4 567 339	4 499 313

Noter till Balansräkning

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	284 396 666	283 934 117
-Ombyggnad	-	462 549
	284 396 666	284 396 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 643 456	-73 656 349
-Årets avskrivning enligt plan	-5 200 044	-2 987 107
	-81 843 500	-76 643 456
Redovisat värde vid årets slut	202 553 166	207 753 210
Taxeringsvärde		
Byggnader	337 838 000	337 838 000
Mark	345 600 000	345 600 000
	683 438 000	683 438 000
Bostäder	683 438 000	683 438 000
	683 438 000	683 438 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	169 763	169 763
-Inventarier	210 337	210 337
-Anskaffningar postboxar	522 749	522 749
	<u>902 849</u>	<u>902 849</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-329 561	-260 138
-Årets avskrivning enligt plan	-69 413	-69 423
	<u>-398 974</u>	<u>-329 561</u>
Redovisat värde vid årets slut	503 875	573 288

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantsättningsavgift och skadestånd FÄ	-	87 840
Tomträttsavgäld	448 825	448 825
Avtalsfakturor	866 647	529 796
Vatten	493 980	-
	<u>1 809 452</u>	<u>1 066 461</u>

Not 12 Avräkningskonton

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>8 766 282</u>	<u>6 026 064</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 766 282	6 026 064

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Plusgiro	21 354	19 823
Handelsbanken checkkonto	6 919 969	6 212 766
Handelsbanken e-kapitalkonto	2 523 754	-
Redovisat värde vid årets slut	9 465 077	6 232 589

Not 14 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Balkongfond		
Vid årets början	158 160	142 584
Årets tillskjutna medel	16 524	15 576
Redovisat värde vid årets slut	174 684	158 160

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Nordea	2026-06-17	3,47%	30 437 500	-	30 437 500
Nordea	2028-02-16	4,09%	42 377 906	-	42 377 906
Nordea	2028-05-15	3,13%	26 046 790	-875 000	-
Nordea	2027-06-21	2,69%	30 437 500	-	30 437 500
Nordea	-	-	-	-	12 921 790
Nordea	-	-	-	-	14 000 000
			129 299 696	-875 000	130 174 696
Varav kortfristig del			<u>-31 312 500</u>		<u>-57 359 290</u>
Varav långfristig del			97 987 196		72 815 406
Varav kortfristig del avser amortering			-875 000		

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sociala avgifter	127 477	52 785
Ränta	612 540	671 730
Avgifter & hyror	2 798 682	2 527 479
EL, avfall och övrigt	400 657	66 802
Revision	54 000	-
Styrelsearvoden	405 720	-
Redovisat värde vid årets slut	4 399 076	3 318 796

Övriga noter

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>149 953 500</u>	<u>149 953 500</u>
Summa ställda säkerheter	149 953 500	149 953 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-09.

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

Patrik Lif

Anna Söderström

Bertil Eriksson

Mika Honkavuo

Vivianne Poutanen

Michael Tas

Lucas Yousif

Lotta Olsson

Ullubiy Akhmedov

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

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Signeringsrapport

Dokument: Salemstaden förslag FS FB och ÅR 2025.pdf

Uppladdat: 2026-05-13 10:43:27



Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **Anna Viktoria Söderström** (f 1979)
Signering utförd: 2026-05-18 17:00:13
orderRef: 019e3b9a-12b3-75d3-ac0f-887d1957815f
- **JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN** (f 1994)
Signering utförd: 2026-05-20 07:25:52
orderRef: 019e43d8-f674-74bc-831f-55d79ddc3b7f
- **LOTTA OLSSON** (f 1981)
Signering utförd: 2026-05-16 20:55:54
orderRef: 019e3225-1f65-7ffa-a69c-03ec50c77879
- **LUCAS YOUSIF** (f 1986)
Signering utförd: 2026-05-18 18:03:58
orderRef: 019e3bd4-6d7f-775d-a143-5936b67307aa
- **MICHEL TAS** (f 1996)
Signering utförd: 2026-05-16 21:40:29
orderRef: 019e324d-f121-7aff-90fe-ad35cdc5e4fc
- **MIKA HONKAVUO** (f 1967)
Signering utförd: 2026-05-13 12:20:50
orderRef: 019e20da-7bff-7372-b82c-912901777095
- **Nils Bertil Eriksson** (f 1957)
Signering utförd: 2026-05-15 13:10:28
orderRef: 019e2b54-a61d-7e4f-811e-e7a4f8f3aaad
- **PATRIK LIF** (f 1982)
Signering utförd: 2026-05-13 11:19:49
orderRef: 019e20a2-9fa2-752c-ba24-c458226ee1b5
- **ULLUBIY AKHMEDOV** (f 1998)
Signering utförd: 2026-05-19 22:06:17
orderRef: 019e41d8-a1f2-7b9e-8ae7-c38c29ee7c28
- **Vivianne Katarina Poutanen** (f 1975)
Signering utförd: 2026-05-19 12:59:22
orderRef: 019e3fe3-ecf8-72a6-916b-30de38494c96

Länk till originaldokument:

<https://www.salemstaden.se/showfile/?fiIID=78>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

0410eb8b426f82ec2d0512efbb90c360196aca88018ed9c15071d7ebd38f0a8b

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2026-05-20 20:13:32

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Salemstaden, Rönninge, org.nr 716421-5365.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Salemstaden, Rönninge.

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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. 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 att 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 god revisionsred 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Salemstaden, Rönninge 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Certification

Reference: cmpdm7yvb00qs12ipzq55mgdd



Document

Filename: Revisionsberättelse_2025_-_BRF_Salemstaden.pdf

Fingerprint: 2Mt4ytUHEeL2F275vQjonto4rwS8jue3BxJowXYzfrw=



Jonathan Spånberger Nyman

Signer

Personal number

19940728-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-05-20 07:25:09

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package 



Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.