

# Årsredovisning 2025

Brf Salem Årstiden

769616-3208



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Salem Årstiden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Rönninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Årstiden 1		Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 3 588 kvm och 1 lokal om 9 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 597 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande
Benny Haapanen	Styrelseledamot
Clas Torvern	Styrelseledamot
Eva Kaburek	Styrelseledamot
Mia Lindros	Styrelseledamot
Krister Lindqvist	Suppleant

### Valberedning

Vakant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

## Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Byte av takdukar på samtliga tre hus
- 2015** ● Underhåll av fasader samt balkonger
- 2016** ● Relining av avloppsstammar  
Förbättrad takavrinning samt utgrävning av stenkista
- 2017** ● Ny lekplats
- 2019** ● Totalrenovering av trapphus och nya lägenhetsdörrar samt nya porttelefoner och digitala skärmar i entréerna  
Nya centrala ventilationsfläktar i samtliga tre hus
- 2021** ● Ny undercentral värme/vatten med energispar  
Ny maskinpark i tvättstugan  
Nya rökluckor  
Ny plattsättning framför entréerna
- 2022** ● Byte av samtliga lägenheters fönster samt balkongdörrar (2+1 glas)  
Nytt staket och grind mot gångväg  
Ny grill och mötesplats med utemöbler  
Ny flaggstång

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av radiatorventiler i lägenheterna

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

## Övrig verksamhetsinformation

Huvudfokus har varit fortsatt kontroll över vår ekonomi och de lån som satts om under året. Lån som har satts om till både högre och lägre räntor än de tidigare legat på. Den grundläggande strategin att ha en portfölj av lån där vi använder oss av olika bindningstider ligger kvar. Detta för att skapa en situation där bundna lån inte sätts om under samma kalenderår. Vidare har vi under året gjort färdigt med en leverantör av möjlighet till laddning av elbilar. 12 st. parkeringsplatser med möjlighet till laddning iordningställs under Q1 2026. Utöver detta så har arbetet med vår trädgård fortsatt att utveckla upplevelsen av vårt närområde. I det sammanhanget vill jag passa på att tacka alla de härliga medlemmar som bidragit i det arbetet. Ett arbete som även skapar relationer mellan medlemmar och bidrar både till den familjära känslan som råder i föreningen och upplevd trygghet. Vi är en helt fantastisk liten fin förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Per 1 februari 2025 så höjde styrelsen avgifterna med 5%. Detta i syfte att balansera vår ekonomi primärt i relation till de taxebundna kostnaderna som med inflationens hjälp skjutit i höjden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Trots de ökade kostnaderna som kommer i anslutning till inflationen bedömer vi att ekonomin är fortsatt under kontroll.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 934 594	2 774 106	2 546 191	2 548 628
Resultat efter fin. poster	-835 744	-253 531	-264 036	-3 613 537
Soliditet (%)	36	37	38	38
Yttre fond	1 417 347	983 347	549 347	345 557
Taxeringsvärde	47 439 000	51 042 000	51 042 000	51 042 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	717	662	662
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	90,6	91,2	91,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 077	8 117	8 122	8 127
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 875	7 739	7 745	7 923
Sparande / kvm totalyta, kr	40	-16	-19	73
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	37	25	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	209	208	185	171
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	58	44	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	310	303	255	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,89	2,89	1,04
Räntekänslighet (%)	10,70	11,33	12,27	12,27

**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

Årets negativa resultat härstammar till största del från övergången från redovisningsmodellen K2 till Redovisningsmodellen K3.

Förändringen innebär att man går från att skriva av hela fastighetens värde som en enda tillgång till att i det nya regelverket skriva av fastighetens olika komponenter. Resultatmässigt innebär det att avskrivningsbeloppet som påverkar resultat ökar markant. I vårt fall från 193 608 kr (föregående verksamhetsår) till 980 072 kr (innevarande verksamhetsår) En förändring som bokföringsmässigt påverkar utfallet på verksamhetens resultat. Ser vi dock till föreningens intäkter och kostnader så är alltså intäkterna större än kostnaderna. En balans som uppnåtts med hjälp av den avgiftshöjning på 5% som gjordes i februari 2024 samt noggrann kostnadskontroll.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan noggrant för att på så sätt säkerställa föreningens långsiktiga förmåga att hantera kommande underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 643 014	-	-	26 643 014
Upplåtelseavgifter	3 085 668	-	-	3 085 668
Fond, yttre underhåll	983 347	-	434 000	1 417 347
Uppskrivningsfond	26 015 375	-	-	26 015 375
Balanserat resultat	-38 936 728	-253 531	-434 000	-39 624 259
Årets resultat	-253 531	253 531	-835 744	-835 744
<b>Eget kapital</b>	<b>17 537 145</b>	<b>0</b>	<b>-835 744</b>	<b>16 701 401</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-39 624 259
Årets resultat	-835 744
<b>Totalt</b>	<b>-40 460 003</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-40 460 003
	<b>-40 460 003</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 934 594	2 774 106
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 934 594</b>	<b>2 774 105</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 720 522	-1 740 980
Övriga externa kostnader	8	-183 248	-175 937
Personalkostnader	9	-106 943	-107 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-980 072	-193 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 990 785</b>	<b>-2 218 106</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-56 191</b>	<b>555 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 503	14 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-785 056	-824 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-779 553</b>	<b>-809 530</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-835 744</b>	<b>-253 531</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-835 744</b>	<b>-253 531</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	44 319 553	45 298 345
Maskiner och inventarier	12	0	1 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 319 553</b>	<b>45 299 625</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 319 553</b>	<b>45 299 625</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	304	10 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 712	113 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 016</b>	<b>124 577</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 359 762	1 354 623
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 359 762</b>	<b>1 354 623</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 478 778</b>	<b>1 479 200</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 798 331</b>	<b>46 778 824</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 728 682	29 728 682
Uppskrivningsfond		26 015 375	26 015 375
Fond för yttre underhåll		1 417 347	983 347
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 161 404</b>	<b>56 727 404</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-39 624 259	-38 936 728
Årets resultat		-835 744	-253 531
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-40 460 003</b>	<b>-39 190 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 701 401</b>	<b>17 537 145</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 330 625	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 330 625</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	13 995 000	28 465 000
Leverantörsskulder		45 738	107 581
Skatteskulder		151 740	145 695
Övriga kortfristiga skulder		-8	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	573 834	523 213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 766 305</b>	<b>29 241 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 798 331</b>	<b>46 778 824</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-56 191</b>	<b>555 999</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	980 072	193 608
	<b>923 881</b>	<b>749 607</b>
Erhållen ränta	5 503	14 762
Erlagd ränta	-744 688	-751 921
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>184 696</b>	<b>12 448</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 561	80 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 743	-20 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>144 514</b>	<b>72 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-139 375	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-139 375</b>	<b>-20 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>5 139</b>	<b>52 401</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 354 623</b>	<b>1 302 222</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 359 762</b>	<b>1 354 623</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Salem Årstiden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,43 %
Yttertak	6,27 %
Fasader	3,04 %
Balkonger	2,05 %
Fönster	1,62 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	3,62 %
Styr & övervakning	4,28 %
Ventilation	3,76 %
El	2,09 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	2 646 946	2 513 361
Hysesintäkter, bostäder	103 116	99 289
Hysesintäkter, p-platser	164 444	144 004
Hysesintäkter, lokaler	6 648	6 456
Intäcksreduktion	-2 250	-2 250
Övriga intäkter	15 690	13 246
<b>Summa</b>	<b>2 934 594</b>	<b>2 774 106</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-1
<b>Summa</b>	<b>-0</b>	<b>-1</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	6 353	6 109
Städning	47 496	45 394
Besiktning och service	15 389	10 055
Trädgårdsarbete	15 542	14 463
Övrigt	2 048	3 786
Snöskottning	48 000	48 000
<b>Summa</b>	<b>134 828</b>	<b>127 807</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 600	40 251
Tvättstuga	6 812	23 108
Soprum/miljöanläggning	4 650	4 362
Dörrar och lås/porttele	0	4 653
Garage och p-platser	6 875	0
<b>Summa</b>	<b>19 937</b>	<b>72 374</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	138 187	135 549
Uppvärmning	752 186	764 748
Vatten	226 034	212 480
Sophämtning	129 422	121 387
<b>Summa</b>	<b>1 245 829</b>	<b>1 234 164</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 206	63 993
Kabel-TV	168 480	164 600
Bredband	4 272	4 272
Fastighetsskatt	77 970	73 770
<b>Summa</b>	<b>319 928</b>	<b>306 635</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	74 841	88 174
Förbrukningsmaterial	1 493	7 069
Juridiska kostnader	22 250	0
Revisionsarvoden	14 488	13 750
Ekonomisk förvaltning	70 176	66 944
<b>Summa</b>	<b>183 248</b>	<b>175 937</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	62 000	65 000
Löner, arbetare	21 800	20 734
Sociala avgifter	23 143	21 847
<b>Summa</b>	<b>106 943</b>	<b>107 581</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	782 356	821 859
Övriga räntekostnader	2 700	2 433
<b>Summa</b>	<b>785 056</b>	<b>824 292</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	48 344 027	48 344 027
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>48 344 027</b>	<b>48 344 027</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 045 682	-2 854 210
Årets avskrivning	-978 792	-191 472
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 024 474</b>	<b>-3 045 682</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 319 553</b>	<b>45 298 345</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 025 000	36 027 000
Taxeringsvärde mark	12 414 000	15 015 000
<b>Summa</b>	<b>47 439 000</b>	<b>51 042 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 394	21 394
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 394</b>	<b>21 394</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 114	-17 978
Årets avskrivning	-1 280	-2 136
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 394</b>	<b>-20 114</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>1 280</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	304	10 630
<b>Summa</b>	<b>304</b>	<b>10 630</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 938	13 245
Försäkringspremier	35 289	33 453
Kabel-TV	42 640	42 120
Bredband	356	356
Förvaltning	26 489	24 773
<b>Summa</b>	<b>118 712</b>	<b>113 947</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	2,52 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,70 %	1 945 000	1 965 000
SEB	2024-11-28	3,62 %		2 500 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,78 %	11 920 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,58 %	1 592 000	1 600 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,55 %	4 378 000	4 400 000
Stadshypotek	2028-03-01	2,94 %	2 490 625	
<b>Summa</b>			<b>28 325 625</b>	<b>28 465 000</b>
Varav kortfristig del			13 995 000	28 465 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 675 625 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	11 158	9 856
Uppvärmning	84 186	88 205
Utgiftsräntor	139 120	98 752
Löner	62 000	62 000
Sociala avgifter	19 480	19 480
Förutbetalda avgifter/hyror	243 890	231 170
Beräknat revisionsarvode	14 000	13 750
<b>Summa</b>	<b>573 834</b>	<b>523 213</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 500 000	28 500 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Rönninge

---

Thomas Andersson  
Ordförande

---

Benny Haapanen  
Styrelseledamot

---

Clas Torvern  
Styrelseledamot

---

Eva Kaburek  
Styrelseledamot

---

Mia Lindros  
Styrelseledamot

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

---

Jonas Lind Bertéusen  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 11:30

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.03.2026 13:28

**DOCUMENT ID:**

rJfabwgwFbe

**ENVELOPE ID:**

Hkf2bwewFbg-rJfabwgwFbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Salem Årstiden, 769616-3208 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

179007a4ca67869426923987fd8076f67165791f0ec32f70860476a774a452ffb58bbc2bc94d0e0d6cce03d0969966b7869769a74a70b8dd18b6cbbf7239e9d

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
<b>1. THOMAS ANDERSSON</b> thomas.andersson.120@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 14:06 05.03.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.98.81
<b>2. BENNY HAAPANEN</b> lillhappis@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:13 05.03.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.19
<b>3. MIA LINDROS</b> mia.lindros@thalesgroup.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:43 05.03.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.76.34
<b>4. CLAS TORVERN</b> claestorvern@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 06:22 06.03.2026 06:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
<b>5. Eva Maria Kaburek</b> eva.kaburek@gmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 17:55 08.03.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.165.10
<b>6. JONAS LIND BERTÉUSEN</b> info@ravisor.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 11:30 09.03.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.108

\* 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 Bostadsrättsföreningen Salem Årstiden,  
769616-3208**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Salem Årstiden** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Salem Årstiden**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
Jonas Lind Bertéusen  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 11:28

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.03.2026 13:28

**DOCUMENT ID:**

BylaWPgwKWg

**ENVELOPE ID:**

S1m2ZvewY-g-BylaWPgwKWg

**DOCUMENT NAME:**

RB Salem Årstiden.pdf

2 pages

**SHA-512:**

30da4c8f20698fdf82307cf8cc87a73e1610186777ced08  
9a056995b1dc71858d3bb280689b0af24cfa55b27ed68b  
cf2c7f82b9afd7eb16f71de0ca3ba4313b5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	Signed	09.03.2026 11:28	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	09.03.2026 11:27	Low	IP: 176.10.136.108

\* 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