



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF SALTSJÖGATAN 7

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Saltsjögatan 7 med säte i Södertälje org.nr. 769615-0999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väduren 8		1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar samt skadedjursförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	531
Totalt 9 objekt		531

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 8 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Helena Salén	Ordförande	
Mona Glasare	Ledamot	
Armin Schulz	Ledamot	
Karin Viktoria Schulz	Ledamot	
Sasa Paripovic	Ledamot	2025-06-03
Natalie Salterio Niu	Ledamot	
Johan Adam	Ledamot	
Martin Roxentjärn	Ledamot	2025-06-03

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Salén och Karin Viktoria Schulz.

Revisorer har varit: Sasa Paripovic vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Årsavgiften ökas också fr.o.m. 2026-06-01 med +5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Endast löpande underhåll

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Löpande underhåll

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 10 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 9.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	7	-167	-115	-55	-2 157
Skuldsättning, kr/kvm	10 821	10 821	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 821	10 821	10 821	10 821	10 821
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	417	420	391	356	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 204	1 095	1 023	909	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 211	1 108	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	643	588	547	486	470
Resultat efter finansiella poster, tkr	-149	-330	-248	-213	1 393
Soliditet, %	25	26	29	31	33



Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 13 838 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 7 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att öka årsavgiften med 5% from 2026-06-01.

Vidare kommer styrelsen utvärdera behovet av ytterligare ökning av årsavgiften löpande. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 700 000	0	0	6 700 000
Underhållsfond, kr	207 058	0	50 000	257 058
S:a bundet eget kapital, kr	6 907 058	0	50 000	6 957 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 509 190	-329 760	-50 000	-4 888 950
Årets resultat, kr	-329 760	329 760	-148 879	-148 879
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 838 950	0	-198 879	-5 037 829
S:a eget kapital, kr	2 068 108	0	-148 879	1 919 229

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 838 950
Årets resultat, kr	-148 879
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 037 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 037 829
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	642 837	587 610
Övriga rörelseintäkter		0	952
Summa Rörelseintäkter		642 837	588 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-394 719	-481 676
Övriga externa kostnader	Not 4	-4 775	-5 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-152 406	-152 406
Summa Rörelsekostnader		-551 900	-640 014
Rörelseresultat		90 938	-51 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 010	-279 408
Summa Finansiella poster		-239 816	-278 308
Resultat efter finansiella poster		-148 879	-329 760
Resultat före skatt		-148 879	-329 760
Årets resultat		-148 879	-329 760

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 5	7 588 3867 735 042
Maskiner och andra tekniska anläggningar		4796 229
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 588 8657 741 271
Summa Anläggningstillgångar		7 588 8657 741 271

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		16 630952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 6	190 993176 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	025 353
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		207 623203 239
Summa Omsättningstillgångar		207 623203 239
Summa Tillgångar		7 796 4887 944 510

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 700 000	6 700 000
Fond för yttre underhåll	257 058	207 058
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 957 058	6 907 058
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 888 950	-4 509 190
Årets resultat	-148 879	-329 760
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 037 829	-4 838 950
Summa Eget kapital	1 919 229	2 068 108

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8200 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	200 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 546 000	5 746 000
Leverantörsskulder	22 930	26 717
Skatteskulder	30 186	28 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 978 143	74 714
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 677 259	5 876 402
Summa Skulder	5 877 259	5 876 402
Summa Eget kapital och skulder	7 796 488	7 944 510



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	90 938	-51 453
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	152 406	152 406
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	152 406	152 406
Erhållen ränta	194	1 100
Erlagd ränta	-240 360	-278 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 177	-176 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 454	-2 901
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 207	-10 448
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 661	-13 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 838	-190 078
Årets kassaflöde	13 838	-190 078
Likvida medel vid årets början	176 442	366 519
Likvida medel vid årets slut	190 279	176 442



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2025

1724 kr/ per lgh

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	639 480	581 316
	Hyror övrigt	3 360	3 360
	Övriga primära intäkter	-3	2 934
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	642 837	587 610
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	642 837	587 610

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-77 292	-88 351
	Snö och halk-bekämpning	-3 000	-875
	Reparationer	-2 873	-19 745
	Planerat underhåll	0	-88 685
	El	-12 508	-21 360
	Uppvärmning	-141 427	-145 768
	Vatten	-67 388	-55 922
	Sophämtning	-15 090	-13 135
	Fastighetsförsäkring	-58 146	-28 811
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-15 516	-14 670
	Övriga driftkostnader	-1 480	-4 355
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-394 719	-481 676
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 495	-1 130
	Administrationskostnader	-675	-4 414
	Föreningsverksamhet	-1 805	-188
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-4 775	-5 932

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 902 775	6 902 775
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 151 300	3 151 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	199 987	199 987
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 254 062	10 254 062
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 519 020	-2 372 364
	Årets avskrivningar	-146 656	-146 656
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 665 676	-2 519 020
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 588 386	7 735 042
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 800 000	4 857 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 412 000	2 948 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	8 212 000	7 805 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 746 000	5 746 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 746 000	5 746 000
Not 6	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	190 279	176 442
	Övriga fordringar	714	493
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	190 993	176 935
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	25 353
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	0	25 353

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken	3,42%	2026-07-28	1 723 000	0
SE-Banken Bolån	3,42%	2026-09-28	1 723 000	0
SE-Banken	4,03%	2027-03-28	200 000	0
SE-Banken Bolån	3,40%	2026-02-28	500 000	0
SE-Banken	3,37%	2026-01-28	1 600 000	0
			5 746 000	0

Långfristig del	200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 546 000
Kortfristig del	5 546 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	47 505	47 505
Upplupna räntekostnader	3 040	3 390
Övriga upplupna kostnader	27 598	23 819
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	78 143	74 714

Årsredovisningen har upprättats den 2026-04-21.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma för Brf Saltsjögatan 7

Org.nr 769615-0999

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Saltsjögatan 7

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Saltsjögatan 7 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 205-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Signeras digitalt per datum som framgår av signatur

Sasa Paripovic

Internrevisor vald på föreningsstämman

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Saltsjögatan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580301939**

Helena Salén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 19:17:16



Karin Viktoria Schulz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 14:46:47



Johan Adam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-08 kl. 11:54:32



Natalie Salterio Niu

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 20:39:27



Mona Glasare

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-17 kl. 14:07:29



Armin Schulz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-23 kl. 20:18:30



Sasa Paripovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 12:44:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Saltsjögatan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557581803478**

Sasa Paripovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-24 kl. 12:42:57





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.