

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy
769624-3638

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 september 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:71 i Nacka kommun.

Föreningen består av 130 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal som hyrs ut till medlemmarna som övernattingsbostad. Därutöver finns ett rum för styrelsens arbete. Det finns även en solterass som är möblerad. Den totala boytan är ca 9 028 kvm och lokalytan ca 2 052 kvm. Föreningen har ett garage under huset med 80 platser, varav 30 av dem är laddplatser.

Lägenhetsfördelning:

65 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

29 st 4 rum och kök

Den 6 mars 2023 beslutade Nacka Kommun att överta fastighet 37:41, som är en gemensam yta som omger föreningens fastighet 37:71 på alla sidor utom den södra gaveln, och som föreningen innan överlåtelsen ägde andel i. Föreningens till- och frånförsel av vatten, värme, avlopp och energi går via fastighet 37:41, liksom till- och utfart från föreningens garage till väg. Ny detaljplan för 37:41 färdigställdes av Nacka Kommun under 2023 och vid årsskiftet var arbetet i fasen "samråd". Från den 1 januari 2025 har beslut tagits att Nacka Kommun tar över ansvaret för de allmänna ytorna som brf Saltsjö Vy tidigare år har haft en andel av och som föreningen debiterats för. När det gäller kostnader för vatten och avlopp är planen att Nacka Vatten och Avfall AB börjar debitera föreningen direkt under år 2026.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Finnboda Hamns Samfällighetsförening GA: 123. Föreningens andel är 24%. Samfälligheten förvaltar park och parkvägar, ytparkering, garage och lekplats (GA:123).

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten är enligt nuvarande regler befriad från fastighetsavgift för bostäderna 15 år efter värdeåret 2014. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för 2025 80 000 kr, vilket motsvarar 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 364 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 258 000 000 kr och markvärde 106 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Driftia förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 juni 2014.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Endast styrelsearvoden har utbetalats.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 1 340 400 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gerhard Snellman	ordförande
	Christina Edward	
	Juhani Hakala	
	Leo Arnholm	
	Alice Magnusdotter Nokelainen	
Suppleanter	Christer Carlson	
	Monika Norman	
	Thore Kinnander	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

SA

Maria Sukhova, Kungsbron Borevision AB, föräldraledig
Sara Lundqvist, Kungsbron Borevision AB, ersättare

Valberedning

Anders Hall sammanställande
Tarek Riahi
Björn Törnquist

Avtal

- Fastighetsförsäkring
- Brandskyddsavtal
- Revision
- Årlig besiktning av hissar
- Fastighetsförvaltning
- Entremattor
- Serviceavtal för elbilsanläggningen
- Ekonomisk förvaltning
- Vattenförsörjning
- Handikappanpassningsutrustning
- Säkerhetsinstallationer och passersystem
- Hemsida
- Service och årlig besiktning av takskjutport (garage)
- Pump-grop, driftlarm
- Elnätsavtal
- Avfallshantering
- Bredband och TV
- Marskkötsel
- Service- och jouravtal för hissar
- Elhandel
- Fjärrvärme
- Städning av fastighet
- Fiberanslutning
- Serviceavtal för pumpgrop, garage

Leverantör

Brandkontoret AB
 Brandsäkra AB
 Kungsbron Borevision AB
 Dekra Industrial AB
 Driftia Förvaltning AB
 Elis Textilservice AB
 KGK Eways AB
 Fastum AB
 Finnboda Industrilokaler HB
 FST
 Great Security Sverige AB
 Hemsida 24
 Kone
 Larmassistens
 Nacka energi
 Nacka Vatten & Avfall
 Ownit/Telenor
 HSB (via Azalea)
 Schindler Hiss AB
 Skellefteå Kraft AB
 Stockholm Exergi
 Städfirma Söder om Söder AB
 Stokab AB
 Stockholm Spol & Sug AB

82

Väsentliga händelser och Teknisk status

2025	Rensning av ventilationskanaler Genomförd OVK (godkänd) Utbyte av vattenpumpar och ny styrcentral till pumparna Rengöring av fasaden Stadgarna uppdaterades Avgifterna höjdes med 8% och parkeringsplatserna med 3% från 1 januari 2025
2024	Uppdaterat och kompletterat underhållsplanen
2024	Införskaffande av 4 st farthinder, vid namn Pigge, har placerats nedanför balkongerna för att avgränsa trafiken, så de inte ska köra in i desamma.
2023-24	Förbättring av ytskikt i loftgångarna
2022	Överlåtelse av gemensamma anläggningar till Nacka kommun samt förvärv av mark genom fastighetsreglering, upplåtelse av servitut, bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga åtgärder enligt ny detaljplan
2022	Ny korginredning i de fyra hissarna
2022	Standardhöjning av samtliga loftgångars golv med ny beläggning
2022	Byte av ekonomisk förvaltare från SBC till Fastum
2022	Byte av revisorsbolag från Grant Thornton till BoRevision
2021	Stämpolning
2021	OVK
2021	Installationer av ballofixer i samtliga badrum för att få synliga avstängningsanordningar
2020	Ombyggnad av de fyra entreerna med klinkers och vattenburen komfortvärme i golvet
2020	Radonmätning
2020	Brandbesiktning och komplettering av diverse brandtätningar
2020	Byte av bredbandleverantör från Comhem till Ownit
2020	Komplettering av fler elbilsaddare i garaget. Nu har föreningen 30 st platser med elbilsaddare
2019	5 års besiktning
2019	Ny garageport
2019	Samtliga armaturer utomhus, markplan, loftgångar, entreer och garaget har försetts med rörelsestyrd ledbelysning
2019	Nödbelysningen har setts över och kompletterats

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 188 (192) medlemmar. Under året har 18 medlemmar tillträtt och 21 medlemmar utträtt. 11 (12) st överlåtelser har skett under året. Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 657	8 097	7 590	7 536
Resultat efter finansiella poster	-3 836	-3 181	-4 065	-2 890
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	764	716	716
Soliditet (%)	82,5	82,3	82,2	82,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 639	7 825	7 943	8 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 375	9 604	9 748	9 866

Sal

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	184	160	217
Räntekänslighet (%)	11,4	12,6	13,6	13,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	204	192	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,5	80,6	78,7	82,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFNAR 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Talet visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för fastighetsel, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för fastighetsel, värme och vatten ingår i årsavgiften, dock inte hushållsel.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning vid förlust

82

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna är inte kassaflödespåverkande. Föreningen har dock en god likviditet och årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	425 950 000	6 999 083	-20 042 913	-3 181 434	409 724 736
Disposition av föregående års resultat:		1 258 093	-4 439 527	3 181 434	0
Årets resultat				-3 836 094	-3 836 094
Belopp vid årets utgång	425 950 000	8 257 176	-24 482 440	-3 836 094	405 888 642

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 482 440
årets förlust	-3 836 094
	-28 318 534

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 340 400
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-303 967
i ny räkning överföres	-29 354 967
	-28 318 534

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

JK

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	7 401 481	6 892 896
Hysesintäkter	3	1 255 360	1 204 356
Övriga rörelseintäkter	4	448 219	450 262
Summa rörelseintäkter		9 105 060	8 547 514
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-606 353	-273 302
Periodiskt underhåll		-303 967	-82 307
Driftskostnader	5	-3 978 838	-4 024 025
Administrationskostnader	6	-375 979	-394 718
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	7	-425 869	-452 628
Fastighetsskatt		-80 000	-70 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 771 006	-5 296 980
Avskrivning byggnad		-5 081 639	-5 081 639
Avskrivningar övrigt		-52 414	-52 414
Summa avskrivningar		-5 134 053	-5 134 053
Resultat före finansiella poster		-1 799 999	-1 883 519
Ränteintäkter		39 503	92 220
Räntekostnader på fastighetslån		-2 075 044	-1 388 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554	-1 186
Summa kapitalnetto		-2 036 095	-1 297 915
Resultat efter finansiella poster		-3 836 094	-3 181 434
Årets resultat		-3 836 094	-3 181 434

SA

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	486 318 099	491 399 738
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 473	69 887
Summa materiella anläggningstillgångar		486 335 572	491 469 625

Summa anläggningstillgångar

486 335 572

491 469 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		35	0
Övriga fordringar		168 269	220 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	259 338	347 283
Avräkningskonto förvaltare		1 210 550	1 555 548
Summa kortfristiga fordringar		1 638 192	2 123 770

Kassa och bank

4 156 222

4 120 576

Summa omsättningstillgångar

5 794 414

6 244 346

SUMMA TILLGÅNGAR

492 129 986

497 713 971

62

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		425 950 000	425 950 000
Fond för yttre underhåll		8 257 176	6 999 083
Summa bundet eget kapital		434 207 176	432 949 083
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 482 440	-20 042 913
Årets resultat		-3 836 094	-3 181 434
Summa fritt eget kapital		-28 318 534	-23 224 347
Summa eget kapital		405 888 642	409 724 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	29 475 500	31 191 434
Summa långfristiga skulder		29 475 500	31 191 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	55 165 809	55 512 875
Förskott från kunder		0	3 085
Leverantörsskulder		413 172	417 521
Aktuella skatteskulder		9 424	3 424
Övriga skulder		9 692	10 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 167 747	850 198
Summa kortfristiga skulder		56 765 844	56 797 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		492 129 986	497 713 971

88

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 836 094

-3 181 434

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 134 053

5 134 053

Förändring skatteskuld/fordran

6 000

-10 076

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 303 959

1 942 543

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

140 580

-74 890

Förändring av kortfristiga skulder

309 110

-165 058

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 753 649

1 702 595

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-2 063 000

-1 305 125

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 063 000

-1 305 125

Årets kassaflöde

-309 351

397 470

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 676 123

5 278 652

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 366 772

5 676 122

82

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/inneväggar	100
Värme, sanitet	50
Fasad inkl fönster	50
Yttertak	40
El	40
Ventilation	40
Hissar	40
Restpost	20
Laddstolpar	15
Fastighetsförbättring	15-20
Inventarier	5
Inre fond	100

82

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 144 197	6 616 224
Intäkter bredband	257 284	276 672
	7 401 481	6 892 896

Värme, vatten, bredband och TV ingår i avgiften.

Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
Hyresintäkter garage	1 219 140	1 179 056
Övriga hyresintäkter	36 220	25 300
	1 255 360	1 204 356

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Intäkter föreningslokal	59 128	60 756
Elbilsladdning	85 954	34 732
Avgift andrahandsupplåtelse	23 640	0
Ytparkering	268 769	332 472
Övriga intäkter	10 727	22 303
	448 218	450 263

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	194 165	202 866
Trädgårdsskötsel	119 361	151 245
Städkostnader	198 512	177 873
Hyra av entrémattor	11 785	11 225
Snöröjning/sandning	61 799	80 895
Serviceavtal	21 795	43 899
Hisskostnader	80 412	77 275
Myndighetskrav	11 550	0
Parkeringsjänster	0	3 705
Gemensamhetsanläggning	364 630	354 740
El	318 929	286 854
Värme	1 137 288	1 124 490
Vatten och avlopp	796 810	839 081
Avfallshantering	220 566	214 078
Försäkring	114 834	121 679
Kabel-TV	154 538	139 565
Bredband	102 056	123 240
Förbrukningsinventarier	11 782	44 637
Förbrukningsmaterial	9 432	9 436
Systematiskt brandskyddsarbete	48 595	14 814
Trivselåtgärder	0	2 430
	3 978 839	4 024 027

Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	22 708	16 220
Telefoni	7 069	11 584
Hemsida	5 595	2 044
Föreningsgemensamma kostnader	73 557	56 125
Revisionsarvode	25 625	24 125
Ekonomisk förvaltning	164 818	187 692
Bankkostnader	2 200	1 028
Konsultarvoden	9 967	0
Juridisk konsultation	6 244	28 588
Underhållsplan	23 790	23 031
Gåvor	0	617
Övriga poster	25 357	39 322
Teknisk förvaltning	9 048	4 342
	375 978	394 718

Not 7 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelse	352 800	380 162
Sociala kostnader	57 469	72 466
Övriga arvoden	15 600	0
Totala arvoden , sociala kostnader och övriga löner	425 869	452 628



Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 179 700	525 179 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	525 179 700	525 179 700
Ingående avskrivningar	-33 779 962	-28 698 323
Årets avskrivningar	-5 081 639	-5 081 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 861 601	-33 779 962
Utgående redovisat värde	486 318 099	491 399 738
Taxeringsvärden byggnader	258 000 000	241 000 000
Taxeringsvärden mark	106 000 000	117 000 000
	364 000 000	358 000 000
Bokfört värde byggnader	292 144 099	297 225 738
Bokfört värde mark	194 174 000	194 174 000
	486 318 099	491 399 738

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 916	677 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 916	677 916
Ingående avskrivningar	-608 029	-555 615
Årets avskrivningar	-52 414	-52 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660 443	-608 029
Utgående redovisat värde	17 473	69 887

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Serviceavtal passersystem	17 513	16 875
Brandskydd inkl SBA	46 613	44 358
Hissavtal	36 710	35 325
Ekonomisk förvaltning	40 283	38 400
Försäkring	10 439	125 273
Trädgårdsskötsel	19 968	19 273
Kommunikation	45 450	43 680
Intäkt avs elbilsladdning	39 193	19 969
Övrigt	3 169	4 130
	259 338	347 283

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,72	2027-03-01	17 946 000	17 946 000
Stadshypotek	3,74	2027-09-30	13 529 500	15 529 500
Nordea 52398	3,42	2025-07-17	0	17 692 875
Nordea 52152	0,79	2025-09-30	0	17 842 500
Nordea 82351	2,58	2026-12-11	17 661 934	17 693 434
Nordea 54093	2,266	2026-07-17	17 661 375	0
Nordea 68450	2,204	2026-09-30	17 842 500	0
			84 641 309	86 704 309
Kortfristig del av lån			55 165 809	55 512 875

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 53 165 809 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor för långfristiga lån: 2 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

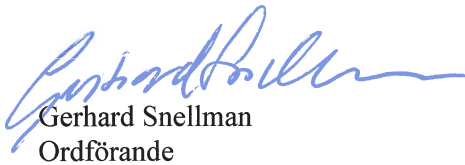
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	109 457	174 377
Upplupna styrelsearvoden	8 238	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 588	0
El	37 046	30 452
Fjärrvärme	150 136	144 413
Avfallskostnader	17 894	0
Vatten och avlopp	0	69 514
Snöröjning	19 750	4 725
Reparationer	44 673	11 213
Diverse övriga kostnader	12 258	30 156
Förutbetalda avgifter och hyror	765 707	385 348
	1 167 747	850 198

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	98 336 000	98 336 000
	98 336 000	98 336 000

Datum när årsredovisningen beslutades:

Nacka 2026 -04-26


Gerhard Snellman
Ordförande


Christina Edward


Juhani Hakala


Leo Arnholm


Alice Magnusdotter Nokelainen

Min revisionsberättelse har lämnats


Sara Lundqvist
Revisor
Kungsbron Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy, org.nr. 769624-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Saltsjö Vy för

räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 / 4 2026

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

