

Årsredovisning 2025

Brf Salem Petersberg 1

769627-3270



 **nabo**



HksojA7nbx-S1nisRm2Ze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Salem Petersberg 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Salem.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-12 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salem Petersberg 5-16	2015	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 916 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kennet Kimmo Skoogh	Ordförande
George Barsoum	Styrelseledamot
Ivana Petrovic	Styrelseledamot
Petra Räisänen	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

Hösten 2018 ● Garantiservice av värmepannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Försäkring	Brandkontoret
Parkeringsövervakning	P-Service
Sophantering	SRV

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Petersbergstigen Samfällighet, med en andel på 36%.

Samfälligheten förvaltar gator, parkering, sophantering gemensamma städdagar, grönområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny ränta förhandlad för att av föreningens lån, i samband med det även extra amortering på 1 miljon SEK.

Förändringar i avtal

Nytt snöröjningsavtal via samfälligheten.

Övriga uppgifter

Vår och höststädning genomförd via samfälligheten.

Vi har i föreningen firat 10 års jubileum, alla grannar bjöds på mingel med buffe.

Träd i skogen bakom fastigheterna genomgått översyn av markägaren för att ej riskera skada fastigheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 491 714	1 465 431	1 223 296	1 225 796
Resultat efter fin. poster	-280 795	-250 540	-398 227	-192 807
Soliditet (%)	72	71	71	70
Yttre fond	3 025 860	2 719 240	2 287 620	1 856 000
Taxeringsvärde	69 207 000	69 207 000	56 572 000	56 572 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	510	502	419	419
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	93,5	95,8	97,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 949	8 354	8 415	8 820
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 949	8 354	8 415	8 820
Sparande / kvm totalyta, kr	108	162	69	139
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	3	5	3
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	47	36	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	61	50	40	62
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,24	2,59	0,90
Räntekänslighet (%)	15,59	16,63	20,08	21,04

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.

Upplysning vid förlust

Under 2025 har föreningens utgifter generellt varit högre till följd av ökade vattenavgifter, en högre genomsnittlig ränta på föreningens lån, stigande elkostnader samt utökade kostnader inom samfälligheten. Dessa kostnader avser bland annat sophantering, snöröjning, sandning, vägstädning och samfällighetens vattenutgifter.

Tack vare extra amorteringar har föreningen på sikt kunnat minska sina räntekostnader samt reducera sin känslighet för framtida räntehöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	55 700 000	-	-	55 700 000
Upplåtelseavgifter	6 435 000	-	-	6 435 000
Fond, yttre underhåll	2 719 240	-	306 620	3 025 860
Balanserat resultat	-5 333 880	-250 540	-306 620	-5 891 039
Årets resultat	-250 540	250 540	-280 795	-280 795
Eget kapital	59 269 821	0	-280 795	58 989 026

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 891 039
Årets resultat	-280 795
Totalt	-6 171 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	432 000
Balanseras i ny räkning	-6 603 834
	-6 171 834

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 491 714	1 465 431
Övriga rörelseintäkter	3	41 247	101 670
Summa rörelseintäkter		1 532 961	1 567 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-466 555	-527 946
Övriga externa kostnader	9	-98 676	-92 463
Personalkostnader	10	-78 852	-76 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 524	-598 794
Summa rörelsekostnader		-1 239 607	-1 296 049
RÖRELSERESULTAT		293 354	271 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 777	26 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-588 926	-548 326
Summa finansiella poster		-574 149	-521 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-280 795	-250 540
ÅRETS RESULTAT		-280 795	-250 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	81 398 758	81 994 282
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 398 758	81 994 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 398 758	81 994 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 013	17 817
Övriga fordringar	14	25	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 477	78 181
Summa kortfristiga fordringar		44 515	96 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		971 225	1 820 962
Summa kassa och bank		971 225	1 820 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 740	1 916 984
SUMMA TILLGÅNGAR		82 414 498	83 911 266

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 135 000	62 135 000
Fond för yttre underhåll		3 025 860	2 719 240
Summa bundet eget kapital		65 160 860	64 854 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 891 039	-5 333 880
Årets resultat		-280 795	-250 540
Summa fritt eget kapital		-6 171 834	-5 584 419
SUMMA EGET KAPITAL		58 989 026	59 269 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	11 700 000
Summa långfristiga skulder		0	11 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 179 000	12 659 000
Leverantörsskulder		506	33 580
Övriga kortfristiga skulder		0	37 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	245 966	211 233
Summa kortfristiga skulder		23 425 472	12 941 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 414 498	83 911 266

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	293 354	271 052
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	595 524	598 794
	888 878	869 845
Erhållen ränta	14 777	26 735
Erlagd ränta	-587 482	-548 801
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 173	347 779
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 507	-54 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 417	51 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 263	344 402
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 180 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-849 737	164 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 820 962	1 656 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	971 225	1 820 962

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Salem Petersberg 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad 1,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 487 160	1 465 088
Övriga intäkter	4 554	343
Summa	1 491 714	1 465 431

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	1
Övriga rörelseintäkter	41 250	101 669
Summa	41 247	101 670

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Trädgårdsarbete	0	3 788
Summa	0	3 788

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 975	4 961
Försäkringsärende/vattenskada	9 753	97 909
Summa	18 728	102 870

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	125 000
Summa	0	125 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	14 455	9 890
Vatten	162 532	135 682
Summa	176 987	145 572

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 427	38 180
Samfällighet	233 413	112 536
Summa	270 840	150 716

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	387	887
Övriga förvaltningskostnader	18 958	10 407
Juridiska kostnader	3 558	3 125
Revisionsarvoden	26 368	28 750
Ekonomisk förvaltning	41 264	40 744
Serv.avg branschorg.	4 680	4 680
Bankkostnader	3 461	3 870
Summa	98 676	92 463

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	57 996
Sociala avgifter	18 852	18 851
Summa	78 852	76 847

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	588 926	548 326
Summa	588 926	548 326

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 545 515	87 545 515
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 545 515	87 545 515
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 551 233	-4 955 709
Årets avskrivning	-595 524	-595 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 146 757	-5 551 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 398 758	81 994 282
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 993 200</i>	<i>27 993 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 802 000	49 802 000
Taxeringsvärde mark	19 405 000	19 405 000
Summa	69 207 000	69 207 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 470	19 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 470	19 470
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 470	-16 200
Årets avskrivning	0	-3 270
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 470	-19 470
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25	24
Summa	25	24

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 884	56 142
Försäkringspremier	12 281	11 723
Förvaltning	12 312	10 316
Summa	32 477	78 181

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	3,67 %	11 700 000	11 700 000
SEB	2026-09-28	2,50 %	11 479 000	12 659 000
Summa			23 179 000	24 359 000
Varav kortfristig del			23 179 000	12 659 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 279 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 000	40 536
El	2 487	871
Utgiftsräntor	19 090	17 646
Vatten	459	0
Förutbetalda avgifter/hyror	126 930	127 180
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	245 966	211 233

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 154 210	26 154 210

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenskada i fastighet 1A, pågående ärende.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Rönninge

George Barsoum
Styrelseledamot

Ivana Petrovic
Styrelseledamot

Kennet Kimmo Skoogh
Ordförande

Petra Räisänen
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 16:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:44

DOCUMENT ID:

S1nisRm2Ze

ENVELOPE ID:

HksojA7nbx-S1nisRm2Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Salem Petersberg 1, 769627-3270 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

1e6282d69e82fdde69feefa9d0195dd7315ab37a0dd08d
a0877c3547be172364ce60c10a8105442816d4d61c8a9
946d785c28fa18b70cfbb1621cb21b92a57cd

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
1. IVANA PETROVIC petrovic_k_i@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:45 08.04.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.144.2
2. Kennet Kimmo Skoogh kennet.skoogh@icloud.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:50 08.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.253.174
3. KERIM GEORGE BARSOU M kg.barsoum@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:53 08.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.44.171
4. PETRA RÄISÄNEN petrar83@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:28 08.04.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.150
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:54 08.04.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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 Petersberg 1, org.nr 769627-3270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1 för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 16:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:44

DOCUMENT ID:

ryxijj0QnZl

ENVELOPE ID:

ryoiAX2Zx-ryxijj0QnZl

DOCUMENT NAME:

Brf Salem Petersberg 1 Revisionsberättelse 2025-12-31.
pdf

3 pages

SHA-512:

604db4920bebb2292a250ca85f3d2e797340137a12275
338777ec239b097b7f5d720365fddbee0328d561f311cfa
265dd993891c71d57da18744f72c8577e825

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	08.04.2026 16:54	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	08.04.2026 16:53	Low	IP: 217.13.237.18

* 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