

Årsredovisning för

Brf Sälgen 7

769616-6987

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sälgen 7 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-05-21

Gustaf Mattsson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sälgen 7, 769616-6987 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-05-28 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-11-23.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Sälgen 7. Föreningens fastighet omfattar 8 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, med en lägenhetsyta om 898 kvm och 3 lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt, med en yta om 224 kvm, totalt 1 122 kvm. Marken är på 1574 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Den ekonomiska administrationen har handhafts av MARK Redovisarna AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1949 och värdeår 1965.

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen medan trappstädningen sköts av Städhem i Eskilstuna AB.

Underhållsplan finns.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gustaf Matsson

Dick Ehnfors

Torbjörn Jonsson

Pontus Dahlqvist

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Revisor: Julia Zetterberg

Revisorssuppleant: Baker Tilly Rådek AB

Valberedning: Ebba Fornelius och Siw Bäcklund

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt värmepanna/värmeväxlare i fjärrvärmepannan.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 11.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 389 325	404 386	-519 618	51 449
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		41 400	-41 400	
Omföring förgående års resultat			51 449	-51 449
Årets resultat				-43 271
Belopp vid årets slut	6 389 325	445 786	-509 569	-43 271

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	617 033	618 984	612 180	555 528
Resultat efter finansiella poster	-43 271	51 449	129 636	49 463
Soliditet, %	75	81	78	75
Sparande per kr/kvm	25	127	197	125
Årsavgift kr/kvm	475	475	475	434
Energikostnad kr/kvm	128	208	202	226
Räntekostnad kr/kvm	36	72	25	20
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 248	1 259	1 529	1 799
Skuldkvot	2	2	3	4
Räntekänslighet, %	3	3	4	5
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	69	69	70	70

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-509 569
årets resultat	-43 271
Summa balanserat resultat	-552 840
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	41 400
balanseras i ny räkning	-594 240
Att i ny räkning överförs	-552 840

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	617 033	618 984
Övriga rörelseintäkter		5 495	-
Summa rörelseintäkter		622 528	618 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-508 027	-369 208
Övriga externa kostnader	3	-38 879	-26 606
Personalkostnader		-9 664	-11 868
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-71 416	-89 810
Summa rörelsekostnader		-627 986	-497 492
Rörelseresultat		-5 458	121 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 550	10 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 363	-80 520
Summa finansiella poster		-37 813	-70 043
Resultat efter finansiella poster		-43 271	51 449
Årets resultat		-43 271	51 449

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 294 769	7 362 785
Inventarier, verktyg och installationer		20 400	23 800
Summa materiella anläggningstillgångar		7 315 169	7 386 585
Summa anläggningstillgångar		7 315 169	7 386 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 827
Övriga fordringar		97	20 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 406	37 428
Summa kortfristiga fordringar		37 503	64 924
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		481 102	382 341
Summa kassa och bank		481 102	382 341
Summa omsättningstillgångar		518 605	447 265
SUMMA TILLGÅNGAR		7 833 774	7 833 850

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		6 389 325	6 389 325
Fond för yttre underhåll		445 786	404 386
Summa bundet eget kapital		6 835 111	6 793 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-509 569	-519 618
Årets resultat		-43 271	51 449
Summa fritt eget kapital		-552 840	-468 169
Summa eget kapital		6 282 271	6 325 542
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 400 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		1 400 000	1 400 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		42 681	2 040
Leverantörsskulder		70 486	67 849
Skatteskulder		2 075	2 026
Övriga skulder		-	4 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	36 261	31 888
Summa kortfristiga skulder		151 503	108 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 833 774	7 833 850

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43 271	51 449
Avskrivningar	71 416	89 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	28 145	141 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	27 421	-28 205
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	43 196	-5 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 762	107 694
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-300 000
Årets Kassaflöde	98 762	-192 306
Likvida medel vid årets början	382 340	574 647
Likvida medel vid årets slut	481 102	382 341

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	2025
Materiella anläggningstillgångar:	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokaler	189 023	192 143
Årsavgifter	426 722	426 721
Övrigt	1 288	120
Summa	617 033	618 984

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning	5 301	17 213
Städning entreprenad	19 596	14 548
Löpande underhåll	129 437	6 615
Summa	154 334	38 376

Taxebundna kostnader

El	66 487	62 310
Värme	169 376	140 030
Vatten	31 676	29 350
Sophämtning/renhållning	9 516	12 693
Summa	277 055	244 383

Övriga driftskostnader

Försäkring	33 479	32 502
Kabel-tv	15 765	15 562
Förbrukningsmaterial		748
Övrigt	2 562	13 588
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	24 832	24 050
Summa	76 638	86 450

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	508 027	369 208
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader		15
Portokostnader	523	306
Förvaltningskostnader	36 256	24 174
Bankkostnader	2 100	2 111
Summa	38 879	26 606

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 499 480	8 499 480
	8 499 480	8 499 480
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 136 695	-1 068 679
-Årets avskrivning enligt plan	-68 016	-68 016
	-1 204 711	-1 136 695
Redovisat värde vid årets slut	7 294 769	7 362 785
Taxeringsvärde byggnader:	9 535 000	8 698 000
Taxeringsvärde mark:	4 330 000	5 107 000
	13 865 000	13 805 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 400 000	1 400 000
	1 400 000	1 400 000

Banklån	Belopp 2025-12-31	Bundet t om	Räntesats
Sparbanken Rekarne 825.395.418-7	1 400 000	2026-12-01	2,83%
	1 400 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	3 301	3 360
Upplupna kostnader (2025: EEM, Terra AB)	32 960	28 528
	36 261	31 888

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Sälgen 7 4 003 000

Eventalförpliktelser

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har bytt pumpar i brunnar och spolat en del avloppsrör.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 6 maj 2026.

Eskilstuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Gustaf Mattsson

Dick Ehnfors

Torbjörn Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Julia Zetterberg
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Sälgen 7.pdf

(98421 byte)

SHA-512: 823e705b16ecaf15606c3f664fd992a07e5b4
15a2c9a7c7fa585797f44634a57710b164a8ea268acdf6
ffb5a1019df2b394495ff918076d831775e656a63a478

Underskrifter

2026-05-07 12:31:09 (CET)



Daniels Gustaf Lennart Matsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 18:46:24 (CET)



Dick Ehnfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 12:30:31 (CET)



Torbjörn Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 17:22:54 (CET)



Julia Zetterberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Sälgen 7

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

30b5b3d15373223d89893517cdd66ca83861401c03cfc93eb26558590bb3ac241df973feaa4b9bba8b8bc015b3c79d1154690b7e60824bd943e2e1a98425330f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Sälgen, org.nr. 769616-6987

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sälgen avseende räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts genom genomgång av föreningens räkenskaper, årsredovisning, underlag och övriga handlingar som bedömts relevanta för revisionen. Stickprov har gjorts för att kontrollera att bokföring och underlag stämmer överens.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en tydlig bild av föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2025.

Jag har vid granskningen inte funnit något som ger anledning till anmärkning mot styrelsens arbete eller föreningens förvaltning under året.

Jag anser därför att årsstämman kan godkänna årsredovisningen och bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

Eskilstuna ____ / ____ 2026

Julia Zetterberg

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Revisionsberättelse.pdf

(53001 byte)
SHA-512: cbb2dfc8fc097a83078ef78bcb1d7d0e80fe
1e582d46cf7803a793709d370c5ff6f962d736c2345770
b465511f55523fb3906db0e86a28ef2d81a6e665f0ba7

Underskrifter

2026-05-08 17:21:50 (CET)



Julia Zetterberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Sälgen 7

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
80bf2eba6036cc94bb4cdf13fb3cf5dcd8b5a4c23a6e4238a56a7028790dbd2ed779f88263d8670aea233913bc4803c693ed40c053fc3f282c466d4620350165



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.