

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Västra Saltsjön**  
769601-8717

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Brf Västra Saltsjön 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 Brf Västra Saltsjön, 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 i juli 2024.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:59 i Nacka kommun.  
Inflyttning i fastigheten skedde i januari 2006.

Föreningens fastighet består av 38 bostadslägenheter med följande fördelning:

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 294 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners AB samt Borätterna.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. De gemensamma anläggningarna består av körvägar inklusive tunnel, gästparkering, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, grönområde, planteringar, lekplatser, miljöstation, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattenavlopp och sprinkler- och kallvatten, samt serviceproviderrum för fiberoptik. Detta är föreningens andelar:

GA 92	Garaget Inloppet	38%
GA 98	Vattn och avlopp	7,8%
GA 99	Sophantering	12,2%
GA	Mark, tunnel och väg	4,8%

Garaget hanteras av GA 92 som är en del av SQSF och därmed är det SQSF som har avtal med AIMO.

#### Servitut

Fastigheten Sicklaön 37:58 (Brf Östra Saltsjön) och Sicklaön 37:7 (Brf Inloppet) belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59, gällande utrymme för värmeundercentral, centralutrustning och ledningar. Fastigheten Sickaön 37:4 kan komma att belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59 gällande burspråk på fasad.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är för år 2025 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 112 000 000 kr, varav för mark 34 000 000 kr och för byggnad 78 000 000 kr. Värdeår är 2005. Taxeringsvärdet för parkeringshus/garage är 7 600 000 kr, och föreningens andel av det är 19/50 vilket är 2 888 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Habitek-gruppen avseende teknisk förvaltning. Med Tele2 finns avtal tecknat gällande kabel-TV, samt med Ownit gällande fibernät och IP-telefoni.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 november 2004.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### 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. Årsavgiften inkl elintäkten uppgår till 932 kr/kvm år 2025.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna. 163 tkr per år är grundat på underhållsplanens rekommendation.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Nils-Göran Olve	ordförande
	Rolf Ahlin	
	Per-Olov Bjurn	
	Kim Kärrhage	
	Christer Sahlberg	

Suppleant	Agneta Holles
	Mats Brådman
	Christer Backman
	Arne Erlandsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

### Revisorer

Andreas Holman	ordinarie
----------------	-----------

Revisionsbyrån Kungsbron Borevision AB.

### Valberedning

Håkan Brandt  
Björn Jonsson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Beslut har tagits om en avgiftshöjning med 10% från och med januari 2026.
- En extra amortering på föreningens lån gjordes i slutet av året med 300 tkr.
- Under året har en OVK mätning genomförts.
- Under året har även en av Nacka kommun obligatorisk miljörevision gjorts.
- Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (57) medlemmar. Under året har inga överlåtelser gjorts, och inga andrahandsupplåtelser.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 541	3 263	2 938	2 893
Resultat efter finansiella poster	-695	-810	-1 058	-926
Årets resultat exkl avskrivn.(tkr)	631	515	267	400
Soliditet (%)	79,96	79,79	79,81	79,82
Skuldsättning/kvm (kr)	5 905	5 985	6 066	6 105
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	8 840	8 960	9 080	9 139
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	932	820	749	654
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	138	73	0
Räntekänslighet (%)	9,80	10,93	12,74	13,97
Energikostnad/kvm (kr)	244	223	202	0
Årsavgifterna/tot rörelseint. (%)	84	86	82	0

Fr.o.m 2023 inkluderar årsavgifter här även elintäkten  
Nyckeltal som är nya för 2023 visar noll för tidigare år.

#### 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 balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### 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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Elkostnad ingår ej i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

De balanserade underskotten är kopplade till avskrivningar på föreningens fastighet. Värt att notera är att underskotten inte har någon påverkan på föreningens likviditet och kassa.

Föreningens låneskuld har amorterats med ett belopp strax under ackumulerade avskrivningar sedan fastigheten uppfördes.

Föreningens kostnader för löpande underhåll de kommande 20 åren bedöms kunna täckas av de årliga kassaflödena under samma period.

## Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 160	2 639	-8 384	-810	<b>120 605</b>
Disposition av föregående års resultat:		297	-1 107	810	<b>0</b>
Årets resultat				-695	<b>-695</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 160</b>	<b>2 936</b>	<b>-9 491</b>	<b>-695</b>	<b>119 910</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 490 798
årets förlust	-694 943
	<b>-10 185 741</b>

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	163 000
från yttre fonden ianspråk tas	-128 470
i ny räkning överföres	-10 220 271
	<b>-10 185 741</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 540 808	3 262 663
Övriga rörelseintäkter	3	16 609	2 249 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 557 417</b>	<b>5 511 868</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 920 248	-3 846 579
Övriga externa kostnader	5	-314 880	-320 269
Personalkostnader	6	-71 066	-57 476
Avskrivningar		-1 325 630	-1 325 630
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 631 824</b>	<b>-5 549 954</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-74 407</b>	<b>-38 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-546	5 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 990	-777 333
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-620 536</b>	<b>-772 226</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-694 943</b>	<b>-810 312</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-694 943</b>	<b>-810 312</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	148 253 164	149 553 824
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	224 728	249 698
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 477 892</b>	<b>149 803 522</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**148 477 892**

**149 803 522**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	9	1 287 612	791 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187 447	552 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 475 059</b>	<b>1 343 379</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 106	2 506
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 106</b>	<b>2 506</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 477 165</b>	<b>1 345 885</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**149 955 057**

**151 149 407**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		2 936 087	2 639 087
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 096 087</b>	<b>129 799 087</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 490 798	-8 383 486
Årets resultat		-694 943	-810 312
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 185 741</b>	<b>-9 193 798</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>119 910 346</b>	<b>120 605 289</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 002 500	11 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 002 500</b>	<b>11 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 117 224	18 464 724
Leverantörsskulder		130 908	146 607
Skatteskulder		183 692	177 042
Övriga skulder		431	3 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	609 956	702 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 042 211</b>	<b>19 494 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 955 057</b>	<b>151 149 407</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-694 943	-810 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 325 630	1 325 630
Förändring skatteskuld/fordran	6 650	4 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>637 337</b>	<b>519 536</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	356 153	-355 685
Förändring av kortfristiga skulder	-111 058	221 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>882 432</b>	<b>385 310</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-395 000	-395 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-395 000</b>	<b>-395 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>487 432</b>	<b>-9 690</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	702 796	712 486
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 190 228</b>	<b>702 796</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 970 668	2 700 608
P-plats och garage	471 194	445 517
Elintäkter	98 946	116 539
	<b>3 540 808</b>	<b>3 262 664</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband och telefoni.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	51	50
Försäkringsersättning	5 000	2 249 155
Övriga fakturerade kostnader	5 196	0
Ersättningar från leverantör	6 362	0
	<b>16 609</b>	<b>2 249 205</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	117 245	115 989
Städdagar mm	3 591	955
Städkostnader	31 813	30 051
Snöröjning/sandning	15 051	13 993
Serviceavtal	39 292	70 196
Hisservice/besiktning	40 701	38 296
Gemensamhetsanläggningar	573 077	290 357
Reparationer	39 190	2 438 483
Hissreparationer	0	5 196
Planerat underhåll	128 470	0
Fastighetsel	157 996	107 939
Uppvärmning	457 804	457 719
Vatten och avlopp	189 381	169 444
Försäkringskostnader	75 563	62 985
Kabel-TV	6 949	7 587
Bredband	35 520	33 299
Förbrukningsinventarier och -material	1 241	4 090
Myndighetskrav	7 365	0
	<b>1 920 249</b>	<b>3 846 579</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	28 880	27 360
Fastighetsavgift	65 512	61 940
Telefoni	23 274	27 337
Hemsida	1 156	1 119
Porto	3 848	4 504
Föreningsgemensamma kostnader	17 791	31 872
Revisionsarvode	21 208	19 960
Ekonomisk förvaltning	119 317	113 715
Bankkostnader	4 121	4 720
Underhållsplan	13 819	13 203
Medlems-/föreningsavgifter	10 020	7 740
Gåvor	0	1 542
Övriga poster	5 934	5 258
	<b>314 880</b>	<b>320 270</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 398	48 100
Sociala avgifter	10 668	9 376
	<b>71 066</b>	<b>57 476</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	120 760 000	120 760 000
Ingående anskaffningsvärde mark	44 200 000	44 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 960 000</b>	<b>164 960 000</b>
Ingående avskrivningar	-15 406 176	-14 105 516
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 706 836</b>	<b>-15 406 176</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 253 164</b>	<b>149 553 824</b>
Bokfört värde byggnader	104 053 164	105 353 824
Bokfört värde mark	44 200 000	44 200 000
	<b>148 253 164</b>	<b>149 553 824</b>

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde solceller	374 548	374 548
Ingående anskaffningsvärde bredband	104 250	104 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>478 798</b>	<b>478 798</b>
Ingående avskrivningar solceller	-124 850	-99 880
Ingående avskrivningar bredband	-104 250	-104 250
Årets avskrivning solceller	-24 970	-24 970
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-254 070</b>	<b>-229 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 728</b>	<b>249 698</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 489	90 777
Andra kortfristiga fordringar	0	56
Avräkningskonto förvaltare	1 188 123	700 291
	<b>1 287 612</b>	<b>791 124</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	26 987	21 589
Kabel-TV/bredband	2 968	4 252
Ekonomisk förvaltning	28 776	27 440
Samfällighetsavgift	0	143 863
Medlemsavgifter	4 920	5 460
Aimo park	121 944	115 567
Telefoni	1 852	5 034
Försäkringsersättning	0	229 050
	<b>187 447</b>	<b>552 255</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SEB 40138455	2,37	2027-06-28	6 097 500	6 192 500
SEB 40138676	2,32	2026-07-28	3 673 748	3 673 748
SEB 40299262	2,35	2026-12-28	8 298 476	8 398 476
SEB 40299319	2,99	2025-02-28	0	200 000
Stadshypotek 536271	1,46	2026-03-01	11 050 000	11 050 000
			<b>29 119 724</b>	<b>29 514 724</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 117 224	-18 464 724

Tre av föreningens lån 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 att förlängas vid förfall. Till den kortfristiga delen räknas även amortering enligt villkorsbilag på 95 000 kr av det långfristiga lånet.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	48 565	57 378
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	16 967	16 967
Beräknat arvode för revision extern	24 524	24 524
Elkostnader	18 707	10 530
Värmekostnader	62 602	62 491
GA -kostnader	108 577	95 436
Snöröjning	0	1 544
Reparation OCAB	0	229 050
Förutbetalda avgifter och hyror	276 013	150 237
	<b>609 955</b>	<b>702 157</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-14

Nacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nils-Göran Olve  
Ordförande

Rolf Ahlin

Per-Olov Bjurn

Kim Kärrhage

Christer Sahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kungsbron Borevision AB

Andreas Holman  
Revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Västra\_Saltsjön.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-15 13:04:52

Dokumentet är undertecknat av:

 Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-04-15 13:04:52
 CHRISTER SAHLBERG (19510302XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-15 12:25:33
 Kim Christer Kärrhage (19720701XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-15 07:04:32
 Rolf Göran Ahlin (19471123XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-15 07:38:54
 PER-OLOV BJURN (19560808XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-15 08:01:26
 Nils-Göran Olve (19471214XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-15 07:55:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Västra\_Saltsjön.pdf (230050 byte)

B2EA626BCD22CFA5829BDA3D350C2AFB559503E7EE75F4FDD5FFE21664A0FBA49582C53FD2CB22488BB2  
8A7DE233AB3D8A8B88554EA2F93D277248E098432AE0

<https://esign.summera.support/verify>