

Årsredovisning
för
BRF Saltsjöblick 17
769601-3064
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Saltsjöblick 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Saltsjöblick 17 förvärvade fastigheten Ädelman Mindre 17 från Brandförsäkringsverket i likvidation den 2 juli 2010. Föreningen har därefter sålt vindar och en lokal. Föreningens medlemmar har successivt omvandlats lokaler till bostäder. Föreningen har också genomfört omfattande renoveringar av fastigheten och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har till syfte att främja medlems ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, samt i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Ädelman Mindre 17 med adress Strandvägen 19, 19 A och 21 samt Styrmansgatan 1 i Oscars församling.

Fastigheten omfattar 4 271 kvm bo-lokalyta.

Fastigheten består av 27 lägenheter och 2 lokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2025 genomfördes tre lägenhetsöverlåtelse. Lägenhet nr. 201, Lägenhet nr. 222 och lägenhet nr. 1220 har bytt ägare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 36

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen i BRF Saltsjöblick 17 bestod under perioden 2025-01-01 t.o.m. 2025-01-09 av:

Patrik Andersson	ledamot, ordförande
Anders Ahlner	ledamot
Jan Stenmark	ledamot
Magnus Lidén	ledamot

Styrelsen i BRF Saltsjöblick 17 bestod under perioden 2025-01-09 t.o.m. 2025-04-25 av:

Erik Edholm	ledamot, Ordförande
Anders Ahlner	ledamot
Jan Stenmark	ledamot
Magnus Lidén	ledamot
Erik Saether	ledamot
Stefan Bergerheim	suppleant

Styrelsen i BRF Saltsjöblick 17 bestod under perioden 2025-04-24 t.o.m. 2025-12-31 av:

Erik Edholm	ledamot, Ordförande
Anders Ahlner	ledamot
Jan Stenmark	ledamot
Magnus Lidén	ledamot
Stefan Bergerheim	ledamot
Erik Saether	suppleant
Max Barclay	suppelant

Revisor

Beatrice Fejde	Auktoriserad revisor, (ordinarie)
Sonora Revision	Suppleant

Valberedning

Hol.J Michael Larsson
Camilla Lundberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under 2025 haft sex (6) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Botema Fastighets AB.

Fastighetsförvaltning har utförts av Nabo AB.

Planteringar på innergården har underhållits av Stadsträdgården AB

Städningen har utförts av Hebe Städ & Fastighetsservice AB.

Utförda och planerade investeringar och underhållsarbeten

Vid förvärvet av fastigheten 2010 anlätades arkitekt Olle Rex för att ta fram en plan för underhåll och renovering av fastigheten. Omfattande renoveringsarbeten har därefter genomförts. En fastighetsgrupp bestående av styrelsemedlemmar och frivilliga föreningsmedlemmar har till uppgift att med hjälp av föreningens fastighetsskötare Nabo driva, följa upp och kvalitetssäkra fastighetsprojekt enligt underhållsplanen.

Under 2025 har föreningen:

Uppdaterat undercentralen till VVS

Målat dörrar mot innergården

Besiktigat fastigheten, upphandlat ett nytt system för underhållsarbete och tagit fram en ny preliminär underhållsplan i syfte att förbereda övergång till K3-redovisning

Genomfört kompletterande reparationsarbeten på föreningens fönster

Genomfört mindre renoveringar i den mindre lokalen inför byte av hyresgäst

Slutfört OVK, sånär som på tre lägenheter

Under 2026 avser föreningen att:

Laga existerande mindre skador i en balkong mot Strandvägen

Laga mindre skador i fasaden mot innergården

Tvätta och laga mindre skador i fasader mot Strandvägen och Styrmansgatan

Slutföra kvarvarande åtgärder hänförliga till OVK

På medlems bekostnad bygga ytterligare två balkonger mot innergård enligt erhållet bygglov

Installera balkongskydd till föreningens balkonger mot gården

Det är styrelsens och fastighetsförvaltarens uppfattning att fastigheten är väl underhållen. Vid sidan om dessa planerade åtgärder har styrelsen inte kännedom om några erforderliga renoveringsbehov.

Samtliga planerade åtgärder beräknas kunna genomföras utan vare sig ökad belåning eller avgiftshöjningar.

Styrelsen rekommenderar att avgifterna tills vidare bör hållas oförändrade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 503	2 520	2 480	2 409	2 349
Resultat efter finansiella poster	-724	-1 676	-1 211	-1 548	-1 610
Soliditet (%)	93	93	93	93	93
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	332	332	332	332	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	3 082	3 082	3 082	3 082	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	2 927	2 927	2 927	2 927	0
Sparande per kvm (kr)*	49	-15	112	104	0
Räntekänslighet (%)*	9	9	9	9	0
Energikostnad (kr)*	209	210	192	183	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	42	53	54	56	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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 724 342 kronor efter planerade avskrivningar på 1 428 700 kronor. Föreningen har 1 350 802 kronor i likvida medel samt 435 440 kronor på skattekontot vid årets slut. I det negativa resultatet utgör avskrivningar totalt 1 428 700 kronor. För att upprätthålla underhållsplanen har föreningen investerat 590 000 kronor i fastigheten under året. Dessutom har ökade kostnader för el, vatten & avlopp, sophämtning och källsortering påverkat resultatet negativt.

Momsrättelse

Enligt domar i högsta förvaltningsdomstolen som kom 2025 tillåts bostadsrättsföreningar att använda omsättningsbaserad fördelning av moms. Föreningens styrelse beslöt därför att ompröva deklarationen för 2019-2024. Detta resulterade i att föreningen beviljades moms rättelse om sammanlagt 681 209 kronor vilket återbetalades till föreningen under året. Rättelsen avseende år 2019-2024 bokades in som en intäkt under rubriken moms rättelse och påverkar föreningens resultat för 2025.

Styrelsen har därefter beslutat att ompröva deklarationen även för år 2025 vilket beräknas tillföra föreningen ca 100 000 om rättelsen godkänns. Vidare räknar föreningen med att from 2026 och framöver använda en annan momsfördelningsnyckel, vilket potentiellt kan innebära upp till 50 000 till 100 000 kronor i lägre årliga löpande kostnader.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025 och uppgick till 1 348 337 kronor

Lokalhyror

Föreningen har två lokaler. Hyrorna är avtalsbundna och indexreglerade samt uppgick till 1 059 198 kronor. Intäkterna redovisas i not 1 och där ingår även ett belopp om 95 372 kronor som utgör fastighetsskatt.

Lokalen på Strandvägen 19 om 87,5 kvm hyrdes ut till Stockholm Collection AB till och med 2025-09-30. Ny hyresgäst from 2025-10-01 är Leoni Group AB. Hyresavtalet löper till och med 2028-09-30.

Lokalen på Strandvägen 21 om 121 kvm hyrs ut till Per Öberg Arkitekt Design AB. Hyresavtalet löper till och med 2027-10-31.

Lån

Föreningen har tre lån hos SEB om 12 500 000kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Uppgiftsskyldighet

SEB lån 43796232 på 1 500 000 kronor till 2,56 % och SEB lån 39073900 på 5 500 000 kronor till 2,3 % löper båda ut under 2026. Vi räknar i dagsläget med oförändrade räntekostnader framöver.

I budgetarbetet för 2026 räknar vi med att investera i fastigheten enligt gällande underhållsplan. Enligt lag blir föreningen skyldig att byta redovisningsprincip från K2 till K3 under 2026. Detta byte medför att

den schablon som tidigare använts för avskrivningar överges och en ny modell som baseras på bedömda framtida investeringar ersätter. Styrelsen arbetar tillsammans med föreningens fastighetsförvaltare med att ta fram en långsiktig underhållsplan. Styrelsens bedömning är fortsatt att samtliga förutsedda investeringar beräknas kunna täckas av föreningens kassa och framtida kassaflöden. Den långsiktiga budgeten är också beroende av att våra två lokalhyresgäster uppfyller sina åtagande enligt avtal och att dessa förlängs på marknadsmässiga villkor.

Under 2026 har föreningen erhållit inbetalningar till skattekontot efter momsrättelser från tidigare år. Föreningens saldo på skattekontot uppgår efter årets slut till cirka 870 000 kronor och styrelsen förväntar sig att 500 000 kronor kommer bli utbetalda till föreningens bankkonto under 2026.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	149 198 870	0	0	149 198 870
Upplåtelseavgift	57 536 707	0	0	57 536 707
Kapitaltillskott/balkong	2 405 524	0	0	2 405 524
Fond för yttre UH	5 054 581	0	710 400	5 764 981
Ansamlad förlust	-25 507 309	-1 676 758	-710 400	-27 894 467
Årets resultat	-1 676 758	1 676 758	-724 342	-724 342
Belopp vid årets utgång	187 011 615	0	-724 342	186 287 273

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 894 468
årets förlust	-724 342
	-28 618 810
behandlas så att	
lanspråktagande av yttre fond	-187 836
avsättning till yttre fond enligt ekonomiska planen	671 961
i ny räkning överföres	-29 102 935
	-28 618 810

Företagets 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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 502 907	2 519 710
Övriga rörelseintäkter	2	720 781	29 178
Summa rörelseintäkter		3 223 688	2 548 888
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 238 801	-1 181 527
Driftskostnader	4	-783 093	-1 083 273
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-175 602	-135 470
Avskrivningar	6	-1 428 700	-1 428 700
Summa rörelsekostnader		-3 626 196	-3 828 970
Rörelseresultat		-402 508	-1 280 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 369	41 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 203	-438 169
Summa finansiella poster		-321 834	-396 677
Resultat efter finansiella poster		-724 342	-1 676 758
Årets resultat		-724 342	-1 676 758

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	197 332 066	198 754 799
Inventarier, verktyg och installationer		43 256	49 223
Summa materiella anläggningstillgångar		197 375 322	198 804 022
Summa anläggningstillgångar		197 375 322	198 804 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		476 657	537 459
Övriga fordringar		854 372	175 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 256	72 192
Summa kortfristiga fordringar		1 410 285	785 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 350 802	1 714 872
Summa kassa och bank		1 350 802	1 714 872
Summa omsättningstillgångar		2 761 088	2 500 517
SUMMA TILLGÅNGAR		200 136 409	201 304 539

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		209 141 102	209 141 102
Fond för yttre underhåll		5 764 981	5 054 581
Summa bundet eget kapital		214 906 083	214 195 683
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 894 468	-25 507 309
Årets resultat		-724 342	-1 676 758
Summa ansamlad förlust		-28 618 809	-27 184 068
Summa eget kapital		186 287 273	187 011 615
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 500 000	1 500 000
Övriga skulder		0	196 875
Summa långfristiga skulder		5 500 000	1 696 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		157 018	291 619
Skatteskulder		288 428	302 913
Övriga skulder	11	97 987	130 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		805 703	870 852
Summa kortfristiga skulder		8 349 136	12 596 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 136 409	201 304 539

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-724 342	-1 676 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 428 700	1 428 700
Betald skatt		-273 931	150 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		430 427	-97 304
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		60 802	-166 653
Förändring av kortfristiga fordringar		-425 996	-18 311
Förändring av leverantörsskulder		-134 601	94 345
Förändring av kortfristiga skulder		-97 827	50 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-167 195	-137 562
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av deposition		-196 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-196 875	0
Årets kassaflöde		-364 070	-137 562
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 714 872	1 852 435
Likvida medel vid årets slut		1 350 802	1 714 873

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt 0,3% av taxeringsvärdet i enlighet med stadgarna. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50 år
Inventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 348 337	1 348 328
Hyror lokaler	1 154 570	1 171 382
	2 502 907	2 519 710

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, sophämtning och bredband 1000/1000 Mbit.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 760	2 579
Utdelning Brandkontoret	27 224	26 599
Momsåterbäring	681 209	0
Andrahandsuthyrning	588	0
	720 781	29 178

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation & underhåll	-228 305	-178 720
El	-108 930	-104 674
Värme	-658 130	-682 618
Vatten och avlopp	-124 424	-110 391
Sophämtning/renhållning	-86 086	-83 917
Markytor/trädgård	-32 926	-21 206
	-1 238 801	-1 181 526

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-109 983	-62 226
Hisservice	-29 111	-94 158
Gårdsrenovering	0	-143 721
Fastighetsförsäkring	-67 883	-62 425
Kabel-tv	-4 541	-4 439
Bredband	-34 596	-34 361
Nabo Fastighetsförvaltning	-195 465	-235 516
Snöröjning	-13 455	-15 880
Hissbesiktning	-5 100	-4 913
Övriga fastighetskostnader	-22 426	-24 292
Fastighetsskatt	-136 418	-152 010
OVK Ventilation	-107 739	-84 899
Fasad	0	-14 150
Brandskydd	0	-20 912
Stadsträdgården	-56 376	-52 500
Fönsterrenovering	0	-7 856
Kameraövervakning	0	-69 015
	-783 093	-1 083 273

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-33 652	-32 049
Rådgivning	-19 690	-4 961
Ekonomisk förvaltning	-62 845	-61 927
Möteskostnader	-4 670	-5 445
Bankkostnader	-4 139	-3 663
Övriga avdr gill kostnader	-3 200	-800
Årsstämma	-47 406	-26 625
	-175 602	-135 470

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-698 533	-698 533
Ombyggnad	-724 200	-724 200
Inventarier	-5 967	-5 967
	-1 428 700	-1 428 700

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	179 111 075	179 111 075
Utgående anskaffningsvärde	179 111 075	179 111 075
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 730 863	-8 032 330
Årets avskrivningar enligt plan	-698 533	-698 533
Utgående avskrivning enligt plan	-9 429 396	-8 730 863
Planenligt restvärde vid årets slut	169 681 679	170 380 212
Taxeringsvärde		
Byggnad	74 000 000	63 600 000
Mark	149 987 000	173 200 000
	223 987 000	236 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde ink. mark		
Bostäder	215 000 000	226 000 000
Lokaler	8 987 000	10 800 000
	223 987 000	236 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	36 192 064	36 192 064
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	36 192 064	36 192 064
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 768 254	-7 038 087
Årets avskrivningar enligt plan	-730 167	-730 167
Utgående avskrivning enligt plan	-8 498 421	-7 768 254
Planenligt restvärde vid årets slut	27 693 643	28 423 810
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	169 681 679	170 380 212
Ombyggnad	27 693 643	28 423 810
	197 375 322	198 804 022

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank		
SEB -Företagskonto	269 807	643 592
SEB -Enkla spar FTG	60 159	60 020
Placeringskonto 059 77	420 836	411 260
SEB - Placeringskonto	600 000	600 000
	1 350 802	1 714 872

Utöver föreningens kassa och bank, finns ytterliggare 435 440 kronor på föreningens skattekonto.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,14	2029-03-28	5 500 000	5 500 000
SEB	2,3	2026-03-28	5 500 000	5 500 000
SEB	2,56	2026-10-28	1 500 000	1 500 000
			12 500 000	12 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 000 000	11 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 300 000	50 300 000
	51 300 000	50 300 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Hyresdeposition

	2025-12-31	2024-12-31
Hyresdeposition	0	-196 875
	0	-196 875

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

den 20 april 2026

Erik Edholm
Ordförande

Anders Ahlner

Jan Stenmark

Magnus Lidén

Stefan Bergerheim

Min revisionsberättelse har lämnats

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 175-202604201728-205037.pdf

Storlek: 208821 bytes

Hashvärde SHA256:

13643093de5e0086bed38fca4171faa290ff3d5dc2c3ceac86da8ad311a260dd

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

ERIK EDHOLM

Signerad med BankID 2026-04-20 17:30 Ref: 019dab83-531e-7a52-a642-fcd42f56a290

Karl Magnus Lidén

Signerad med BankID 2026-04-20 17:34 Ref: 019dab87-7017-7cb2-8d71-f93b76fbb2bd

Stefan Hans Magnus Bergerheim

Signerad med BankID 2026-04-20 17:36 Ref: 019dab89-4593-7d95-8f84-6a7b36867ba3

ANDERS OLOF GUSTAV AHLNER

Signerad med BankID 2026-04-20 17:59 Ref: 019dab9d-ed34-7cf9-a9a8-165488783a2c

Jan Egon Stenmark

Signerad med BankID 2026-04-21 08:31 Ref: 019daebc-ca9a-7aa9-8ce6-f57c23d82740

Beatrice Fejde

Signerad med BankID 2026-04-21 13:01 Ref: 019dafb3-bc51-7cfa-a2b3-0297b68faef6

Sonora | Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Saltsjöblick 17

Org.nr 769601-3064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Saltsjöblick 17 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De 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 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 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 BRF Saltsjöblick 17 för räkenskapsåret 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.

Stockholm, datum som framgår av elektronisk signatur

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 13:04

SENT BY OWNER:

Beatrice Fejde • 21.04.2026 13:03

DOCUMENT ID:

rkt_FONTbe

ENVELOPE ID:

S1udY046Wx-rkt_FONTbe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Saltsjöblick 17 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

f63d7258af2ea2d4d6ec5406cb2d2378c21b72ab773854

5625ab2cfabe3d21dc411d8825b1b81b6a602ce919de3

9a4b3ee39cb8594a8a212b336d671291aeb0a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	21.04.2026 13:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16)
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	21.04.2026 13:03	Low	IP: 51.12.82.185

* 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