



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sälgen 7

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sälgen 7	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 652 kvm och 1 lokal om 550 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 202 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Gårding	Styrelseledamot
Carl-Magnus Gustafsson	Styrelseledamot
Peter Damberg	Styrelseledamot
Thereze Rosenkrantz	Styrelseledamot
Mario Ashman	Ordförande
Magnus Kottenauer	Suppleant
Gabrielle Giraud Hemmerlind	Suppleant

Valberedning

Gudrun Ashman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anne Laurell Suppleant internrevisor

Anders Sarpkari Internrevisor

Stefan Abdebahr Auktoriserad revisor Maneki Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2003-2004	● Rörstambyte Elstambyte
2008	● Gårdsrenovering - Inklusiv nytt tätskikt
2015	● Takomläggning
2016-2017	● Hissrenovering
2020	● Fönsterrenovering
2022	● Fasadrenovering Lyft och stabilisering av källargolv i lokal

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal värmesystem	Indoor Energy Services AB
Städning	Nytta AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lokalhyresgästen som gick i konkurs 2024 återstartade verksamheten i ett nytt bolag och har betalat hyra fr o m januari 2025.

I december 2025 löste föreningen ett fastighetslån på 400 000 kr.

Under verksamhetsåret återvanns 374 864 kr i moms via omprövning hos SKV.

Övriga uppgifter

En långsiktig underhållsplan (50 år) upprättades i samarbete med vår tekniska förvaltare.

OVK-besiktningen godkändes i februari.

Styrelsen ordnade ett glöggmingel på 1:a advent för alla medlemmar.

Under året har ett antal förbättringar gjorts i fastigheten:

- Nytt och modernare styrsystem i värmecentralen
- Nya spotlights i yttre entrén
- Ny entrématta
- Möblerna på gården har renoverats

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 300 769	2 270 416	2 239 364	1 895 010
Resultat efter fin. poster	322 476	-126 691	-13 876	-4 065 704
Soliditet (%)	82	81	80	79
Yttre fond	1 392 310	928 207	464 104	464 898
Taxeringsvärde	148 899 000	154 701 000	154 701 000	154 701 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	537	537	511	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,8	62,3	58,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 598	3 775	4 067	4 239
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 980	3 126	3 368	3 511
Sparande / kvm totalyta, kr	330	172	202	144
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	72	84	96
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	73	63	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	36	25	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	181	172	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	1,74	3,43	1,49
Räntekänslighet (%)	6,70	7,03	7,96	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 239 203	-	-	43 239 203
Upplåtelseavgifter	9 405 286	-	-	9 405 286
Fond, yttre underhåll	928 207	-	464 103	1 392 310
Kapitaltillskott	1 479 952	-	-	1 479 952
Balanserat resultat	-10 087 130	-126 691	-464 103	-10 677 924
Årets resultat	-126 691	126 691	322 476	322 476
Eget kapital	44 838 827	0	322 476	45 161 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 213 821
Årets resultat	322 476
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-464 103
Totalt	-10 355 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	76 177
Balanseras i ny räkning	-10 279 271

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	2 300 769	2 270 416
Övriga rörelseintäkter	3	394 484	12 809
Summa rörelseintäkter		2 695 253	2 283 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 138 729	-1 119 600
Övriga externa kostnader	9	-269 922	-341 674
Personalkostnader	10	-42 054	-116 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-660 432	-660 432
Summa rörelsekostnader		-2 111 138	-2 238 366
RÖRELSERESULTAT		584 115	44 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 453	8 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-281 092	-180 530
Summa finansiella poster		-261 639	-171 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		322 476	-126 691
ÅRETS RESULTAT		322 476	-126 691

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 902 177	54 562 609
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 902 177	54 562 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 902 177	54 562 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 507	281 839
Övriga fordringar	14	1 401 471	575 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 134	24 772
Summa kortfristiga fordringar		1 444 112	881 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 444 112	881 719
SUMMA TILLGÅNGAR		55 346 289	55 444 328

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 124 441	54 124 441
Fond för yttre underhåll		1 392 310	928 207
Summa bundet eget kapital		55 516 751	55 052 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 677 924	-10 087 130
Årets resultat		322 476	-126 691
Summa fritt eget kapital		-10 355 448	-10 213 821
SUMMA EGET KAPITAL		45 161 303	44 838 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 700 000	1 500 000
Övriga långfristiga skulder		174 148	0
Summa långfristiga skulder		4 874 148	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 841 775	8 510 525
Leverantörsskulder		101 228	82 483
Skatteskulder		5 446	8 586
Övriga kortfristiga skulder		0	55 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	362 389	448 201
Summa kortfristiga skulder		5 310 838	9 105 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 346 289	55 444 328

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	584 115	44 859
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	660 432	660 432
	1 244 547	705 291
Erhållen ränta	19 453	8 980
Erlagd ränta	-278 965	-253 299
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	985 035	460 972
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	231 917	-147 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128 040	-26 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 088 912	287 434
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	68 750	206 250
Amortering av lån	-537 500	-981 250
Depositioner	174 148	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 602	-775 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	794 310	-487 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	538 238	1 025 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 332 548	538 238

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sälgen 7 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	0,83 - 3,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 2,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 423 476	1 423 476
Hysesintäkter lokaler, moms	835 908	822 956
Deb. fastighetsskatt, moms	20 465	16 684
Dröjsmålsränta	4 657	0
Pantsättningsavgift	5 880	2 292
Överlåtelseavgift	8 820	4 179
Administrativ avgift	1 568	833
Öres- och kronutjämnning	-5	-4
Summa	2 300 769	2 270 416

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-6 361
Återbäring försäkringsbolag	19 620	19 170
Återvunnen moms	374 864	0
Summa	394 484	12 809

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	65 829	63 412
Fastighetsskötsel utöver avtal	-2 839	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	13 002
Städning enligt avtal	75 847	74 685
Städning utöver avtal	1 478	0
Sotning	34 248	0
Hissbesiktning	5 069	5 129
Brandskydd	7 622	55 203
Gårdkostnader	7 000	0
Gemensamma utrymmen	0	3 129
Serviceavtal	27 494	30 825
Serviceavtal, hissar	20 637	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 963	6 114
Förbrukningsmaterial	751	0
Summa	249 101	251 499

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 662	0
Trapphus/port/entr	20 940	0
Dörrar och lås/porttele	2 682	15 468
VVS	4 572	16 836
Värmeanläggning/undercentral	0	9 059
Elinstallationer	9 925	0
Hissar	37 165	31 155
Tak	14 357	0
Mark/gård/utemiljö	29 742	0
Summa	123 045	72 517

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	49 192	0
Ventilation	23 701	0
Summa	72 893	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	185 218	230 715
Uppvärmning	160 235	234 052
Vatten	111 569	113 916
Sophämtning/renhållning	69 048	72 436
Summa	526 070	651 119

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 691	49 599
Kabel-TV	9 496	7 327
Fastighetsskatt	92 434	87 540
Summa	167 621	144 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 473	1 027
Tele- och datakommunikation	1 059	3 351
Inkassokostnader	661	1 980
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	209 910
Revisionsarvoden extern revisor	25 468	25 348
Revisionsarvoden internrevisor	0	2 000
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	10 558	2 250
Förvaltningsarvode enl avtal	58 339	59 047
Överlåtelsekostnad	11 817	4 012
Pantsättningskostnad	10 127	3 440
Administration	8 799	5 517
Konsultkostnader	110 221	18 239
Bostadsrätterna Sverige	4 969	0
Föreningsavgifter	5 524	5 554
Kostnad momsomprövning	19 008	0
Summa	269 922	341 674

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	10 054	26 659
Summa	42 054	116 659

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	281 092	180 530
Summa	281 092	180 530

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 458 032	66 458 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 458 032	66 458 032
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 895 423	-11 234 991
Årets avskrivning	-660 432	-660 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 555 855	-11 895 423
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 902 177	54 562 609
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 835 084</i>	<i>11 835 084</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 899 000	44 701 000
Taxeringsvärde mark	99 000 000	110 000 000
Summa	148 899 000	154 701 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 055	14 055
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 055	14 055
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 055	-14 055
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 055	-14 055
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 687	25 664
Momsavräkning	22 236	11 206
Transaktionskonto	277 579	211 853
Borgo räntekonto	1 054 969	326 385
Summa	1 401 471	575 108

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 088	5 760
Förutbet försäkr premier	17 652	16 532
Förutbet kabel-TV	2 394	2 480
Summa	35 134	24 772

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-06-28	2,48 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-06-28	2,59 %	1 212 500	1 281 250
SEB	2026-09-28	2,47 %	3 429 275	3 429 275
SEB	2027-05-28	3,09 %	1 700 000	1 700 000
SEB	2026-12-28	2,21 %	200 000	600 000
Summa			9 541 775	10 010 525
Varav kortfristig del			4 841 775	8 510 525

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 541 775 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
Upplupna kostnader	15 927	0
Uppl kostn el	23 651	27 554
Uppl kostnad Värme	17 630	19 497
Uppl kostn räntor	4 582	2 455
Uppl kostn vatten	16 983	16 802
Uppl kostnad Sophämtning	11 585	10 695
Uppl kostnad arvoden	62 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 480	9 426
Förutbet hyror/avgifter	190 551	331 772
Summa	362 389	448 201

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 293 000	22 293 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Äldre belysning i tvättstuga, cykelrum, soprum och vind har bytts ut mot energisnål LED-belysning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Stockholm

Mario Ashman
Ordförande

Carl-Magnus Gustafsson
Styrelseledamot

Jonas Gårding
Styrelseledamot

Peter Damberg
Styrelseledamot

Thereze Rosenkrantz
Styrelseledamot

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

Maneki Revision
Stefan Abdebahr
Auktoriserad revisor

Anders Sarpakari
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sälgen 7, org.nr 769603-6024

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sälgen 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sälgen 7s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar samt i Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sälgen 7 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 vår 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sälgen 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sälgen 7 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som Auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den Auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den Auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för våra elektroniska underskrifter

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Anders Sarpakari
Internrevisor