

Årsredovisning
för
Brf Saltsjöns Magasin IV
769626-3032

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Saltsjöns Magasin IV intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nacka den 19 maj 2026

Carl-Henrik Olsson

Styrelsen för Brf Saltsjöns Magasin IV, 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 hus 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 den 7 september 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 38:9 i Nacka kommun 2013. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 66 bostadsrätter.

Den totala boytan är 5 172 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i samfällighetsföreningen Nya Kvarnens Samfällighetsförening.

Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Föreningens andel är 12 procent.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2014 helt befriade från fastighetsavgift till och med år 2029.

Från och med år 2030 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 203 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 143 000 000 kr och markvärdet är 60 000 000 kr. Värdeår är 2014.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
Teknisk förvaltning	Fastum Teknik AB
Service och kontroll av hissar	KONE AB
Besiktning av hissar	KIWA AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Bredband, TV och telefoni	Tele2 Sverige AB
Taskottning, snöröjning	Miramix AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkrings AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 augusti 2014.

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, el efter individuell förbrukning samt bredband och kabel-TV.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig ifrån perioden 2023-2072.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2025 haft följande sammansättning:

Carl-Henrik Olsson	Ordförande
Björn Strid	Ledamot
Markus Möller	Ledamot
Kimmo Jukuri	Ledamot
Lars Petterson	Ledamot
Cathrine Karlsson	Ledamot
Andreas Andersson	Suppleant
Michel Sjölin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Kungsbron Borevision med Joakim Häll som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Susanna Wengholt

Utförda underhåll

Brandskydd	2021
VVS, injustering av system	2021
OVK-besiktning	2022
Nödtelefoner till hissar	2023
Radonmätning	2024
Byte av elmätare för avläsning (kompatibelt för 4G)	2024
Måla träplank takterrass	2025
OVK-besiktning	2025
Stampolning	2025
Fogning takterrass	2025

Planerat underhåll

Åtgärder efter OVK-besiktning	2026
Energideklaration	2029

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada i fläktrum orsakad av entreprenör som belastar resultatet då ärendet drivs mot försäkringsbolag. Under året har föreningen gjort om källargolvet i sin helhet samt att föreningen haft ökade kostnader för reparationer av installationer.

Avgifterna höjdes med 3% med start 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 (103) medlemmar. Under året har 5 (7) medlemmar tillträtt samt 5 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) överlåtelser. Genomsnittligt pris för årets överlåtelser per m² är 70 021 kr/kvm (67 055 kr/kvm). Under året har 2 (3) lägenheter varit upplåtna med andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 671	4 744	4 025	3 874
Resultat efter finansiella poster	-2 656	-2 169	-2 440	-2 161
Soliditet (%)	82,0	82,3	83,4	82,5
Årets resultat exkl avskrivningar	-303	182	-87	225
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	748	685	657
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 609	9 629	9 648	9 667
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 609	9 629	9 648	9 667
Sparande per kvm (kr/kvm)	-28	45	-5	68
Räntekänslighet (%)	12,2	12,9	14,1	14,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	285	263	241	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,1	85,5	86,5	87,1

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. Garageytan ingår inte i totalyta vid beräkning av nyckeltal.

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott efter finansiella poster om - 2 656 049 kr (föregående år -2 168 990 kr). Det negativa resultatet för året förklaras huvudsakligen av fortsatt höga avskrivningar på föreningens byggnader samt ökade driftskostnader, däribland en större vattenskada och ökade kostnader för reparationer och underhåll. Även räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år, vilket påverkat resultatet negativt.

Det är viktigt att notera att avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens likviditet direkt. Exklusive avskrivningar och extraordinära kostnader är föreningens kassaflöde mer balanserat, men årets resultat påverkas även av ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp samt vissa engångskostnader för reparationer.

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling noggrant och har under året vidtagit åtgärder för att anpassa avgiftsnivåerna och säkerställa att föreningen långsiktigt kan möta sina ekonomiska åtaganden. Avgiftshöjningar har genomförts och ytterligare justeringar kan bli aktuella för att stärka föreningens ekonomi och säkerställa ett tillräckligt sparande för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Styrelsen bedömer att föreningen har en långsiktigt hållbar ekonomi, men att fortsatt fokus krävs på kostnadskontroll och anpassning av avgifter för att möta ökade kostnader och framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	255 877 000	1 275 462	-19 521 375	-2 168 989	235 462 098
Disposition av föregående års resultat:		317 537	-2 486 526	2 168 989	0
Årets resultat				-2 656 049	-2 656 049
Belopp vid årets utgång	255 877 000	1 592 999	-22 007 901	-2 656 049	232 806 049

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 007 901
årets förlust	-2 656 049
	-24 663 950

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 000
ianspråktagande av yttre fond	-367 000
i ny räkning överföres	-24 426 950
	-24 663 950

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 671 690	4 475 742
Övriga rörelseintäkter	3	398 616	268 895
Summa rörelseintäkter		5 070 306	4 744 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 343 983	-2 489 873
Övriga externa kostnader	5	-187 854	-336 667
Personalkostnader	6	-228 642	-225 910
Avskrivningar		-2 352 896	-2 352 896
Summa rörelsekostnader		-6 113 375	-5 405 346
Rörelseresultat		-1 043 069	-660 709
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		28 868	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	7 416	13 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 649 264	-1 521 853
Summa finansiella poster		-1 612 980	-1 508 281
Resultat efter finansiella poster		-2 656 049	-2 168 990
Årets resultat		-2 656 049	-2 168 990

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	281 285 832	283 605 078
Inventarier, verktyg och installationer	8	1	33 651
Pågående nyanläggningar	9	224 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		281 509 833	283 638 729
Summa anläggningstillgångar		281 509 833	283 638 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 704	9 527
Övriga fordringar	10	1 374 778	1 330 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	232 181	258 596
Summa kortfristiga fordringar		1 629 663	1 598 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		550 220	844 906
Summa kassa och bank		550 220	844 906
Summa omsättningstillgångar		2 179 883	2 443 264
SUMMA TILLGÅNGAR		283 689 716	286 081 993

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		255 877 000	255 877 000
Fond för yttre underhåll		1 592 999	1 275 462
Summa bundet eget kapital		257 469 999	257 152 462
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 007 901	-19 521 374
Årets resultat		-2 656 049	-2 168 990
Summa fritt eget kapital		-24 663 950	-21 690 364
Summa eget kapital		232 806 049	235 462 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 000 000	0
Summa långfristiga skulder		40 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 700 000	49 800 000
Leverantörsskulder		294 867	247 561
Övriga skulder		30 239	22 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	858 561	549 415
Summa kortfristiga skulder		10 883 667	50 619 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 689 716	286 081 993

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 656 049	-2 168 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 352 896	2 352 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-303 153	183 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-115 131	-191 467
Förändring av kortfristiga skulder		363 772	-91 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-54 512	-99 554
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-224 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-224 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		-378 512	-199 554
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 912 341	2 111 894
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 533 829	1 912 340

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader	78,74 år
Laddstolpar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband. El debiteras efter individuell förbrukning.

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 809 708	3 698 745
Hysesintäkter garage	581 261	580 133
Elintäkter*	251 058	170 048
Laddstolpar el-bilar	29 664	26 815
	4 671 691	4 475 741

*Av det totala beloppet om 251 058 kr så rör 15 547 kr elintäkter ifrån 2024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgifter andrahandsuthyrning	8 330	9 310
Gästlägenhet	36 600	36 500
Övriga intäkter	12 340	4 778
Återbetalning moms	0	204 382
Övriga fakturerade kostnader	13 177	13 925
Försäkringsersättningar	328 169	0
	398 616	268 895

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trivselåtgärder	802	930
Städkostnader	95 828	91 756
Hyra av entrémattor	40 946	39 097
Snöröjning/sandning	20 938	34 375
Systematiskt brandskyddsarbete	27 405	38 205
Hisskostnader	49 817	45 920
Reparationer	627 862	21 018
Underhåll	264 500	50 463
Samfällighetsavgift	275 976	325 062
El	259 765	284 961
Värme	750 056	737 761
Vatten och avlopp	462 027	338 377
Avfallshantering	144 026	138 304

Försäkringskostnader	50 518	64 364
Självrisker	0	26 200
Kabel-TV	21 322	21 155
Bredband	179 966	177 325
Förbrukningsinventarier	13 752	9 707
Förbrukningsmaterial	26 950	20 919
Skadebesiktning lgh/byggnad	0	11 853
Radonmätning	0	12 120
Material att vidarefakturera	12 408	0
Myndighetskrav	7 365	0
Klottersanering	4 293	0
Serviceavtal Infometric	7 462	0
	3 343 984	2 489 872

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	8 476	681
Telefoni	2 092	0
Hemsida	0	589
Teknisk förvaltning	72 131	68 591
Revisionsarvode	22 625	21 250
Ekonomisk förvaltning	67 688	110 546
Bankkostnader	2 542	600
Konsultarvoden	0	13 063
Juridisk konsultation	3 009	19 938
Underhållsplan	8 074	7 817
Övriga poster	0	1 770
Övriga externa tjänster	975	91 822
Hyra av utrustning	242	0
	187 854	336 667

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	52 242	54 010
	228 642	225 910

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 846 156	306 846 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 846 156	306 846 156
Ingående avskrivningar	-23 241 078	-20 921 832
Årets avskrivningar	-2 319 246	-2 319 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 560 324	-23 241 078
Utgående redovisat värde	281 285 832	283 605 078

Taxeringsvärden byggnader	143 000 000	134 000 000
Taxeringsvärden mark	60 000 000	67 000 000
	203 000 000	201 000 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 124 228 359 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 251	285 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 251	285 251
Ingående avskrivningar	-251 600	-217 950
Årets avskrivningar	-33 650	-33 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 250	-251 600
Utgående redovisat värde	1	33 651

Not 9 Pågående nyanläggningar

Föreningen har ett pågående arbete gällande byte av golv i källaren.

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten	224 000	0
	224 000	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 000	262 800
Klientkontokonto Fastum	983 609	1 067 435
Försäkringsfordringar	328 169	0
	1 374 778	1 330 235

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	50 982	50 322
Bevakningskostnad	10 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	36 900	18 317
Brandskydd	28 770	27 405
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	29 047	70 966
Försäkring Söderberg&Partners	2 267	0
Försäkring TryggHansa	22 313	0
Nya Kvarnens SFF	51 902	0
	232 181	177 010

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,660	2025-11-11	0	20 000 000
Nordea Hypotek 85207	3,040	2029-10-17	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 85312	2,650	2027-11-17	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 85266	2,430	2026-11-18	9 700 000	9 800 000
Nordea Hypotek 85320	2,860	2028-11-15	10 000 000	0
Nordea Hypotek 01644	3,200	2030-10-16	10 000 000	0
			49 700 000	49 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 700 000	-30 000 000

Föreningen har lån som 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 förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 9 800 000 kr (varav årlig amortering enligt villkorsbilaga: 100 000 kr).

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	179 759	216 749
Förutbetalda avgifter och hyror	378 535	195 800
Fastighetsel	30 474	31 501
Fjärrvärme	99 464	93 056
Avfallskostnader	12 509	6 131
Städkostnader	6 888	6 178
OVK-besiktning	47 500	0
Reparation VA	7 674	0
Vatten och avlopp	35 996	0
Teknisk förvaltning	2 231	0
Reparation ventilation	3 294	0
Förbrukningmaterial	10 415	0
Underhåll	43 820	0
	858 559	549 415

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 15 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	7 416	13 572
	7 416	13 572

Årsredovisningen har beslutats 27 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carl-Henrik Olsson
Ordförande

Björn Strid
Ledamot

Kimmo Jukuri
Ledamot

Cathrine Karlsson
Ledamot

Markus Möller
Ledamot

Lars Petterson
Ledamot

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

Joakim Häll
Av föreningen vald revisor
Kungsbron Borevision








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Saltsjöns_Magasin_IV.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 15:50:04

Dokumentet är undertecknat av:

 Björn Ingvar Strid (19800612XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 15:41:43
 Stig Johan Markus Möller (19760311XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 11:43:38
 CARL-HENRIK OLSSON (19740311XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 12:40:20
 Märta Cathrine Karlsson (19660220XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 17:35:23
 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2026-04-28 15:50:04
 Kimmo Jukuri (19840803XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 19:00:29
 LARS PETTERSSON (19560314XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 12:59:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Saltsjöns_Magasin_IV.pdf (238155 byte)

9D56154E0154643D39A916674F32982EF61B581E6A00DAA1942AAB897CB6CC90EBC9B16DA4A40312F08E
9BD8EE25CC4EB9FCB2F69885D22930AC2FF19FCF1865

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöns Magasin IV, org.nr. 769626-3032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöns Magasin IV 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Saltsjöns Magasin IV för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghande 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 15:50:38

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor

2026-04-28 15:50:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (161171 byte)

99CD4B40CD52961D73033D38E5952ABE2609D3039AC1C56521A823E601D2BF4C507BB91F6D991E1174
845796CF24B5174590BAA9011E70892885CD83D6B8DA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support