

Årsredovisning

BRF SalemPetersberg 2

769628-6397

Styrelsen för BRF SalemPetersberg 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten har en del i en samfällighet.

Under 2022 har föreningarna Salem Petersberg 2 och 3 slagits ihop till en förening med en styrelse. Föreningen består nu av 39 bostäder. Av föreningens 39 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätter.

Antal medlemmar var 76 personer vid räkenskapsårets utgång.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har säte i Salem.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning har gjorts under året.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda möten.

Styrelsesammansättning har varit följande:

- | | |
|----------------------|-----------|
| • David Sandqvist | Ledamot |
| • Joachim Öhlin | Ledamot |
| • Efrim Alp | Ledamot |
| • Fredrik Manneström | Ledamot |
| • Robin Koch | Ledamot |
| • Åsa Lindh Ineheim | Suppleant |
| • Emir Vilic | Suppleant |

Av föreningen valda revisor är Andreas Blomqvist på Revideum AB

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2058.

Inga väsentliga händelser skedde under räkenskapsåret.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

Inga planerade händelser planeras under nästkommande år.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 779	2 686	2 253	2 204
Resultat efter finansiella poster	-800	-751	-337	-898
Soliditet %	67	67	67	67
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	543	526	439	429
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 592	9 626	9 661	9 714
Sparande (kr) per kvadratmeter	27	37	120	8
Räntekänslighet %	17,66	18,31	22,01	22,64
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	63	66	51	59
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 592	9 626	9 661	9 714
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	98	98	98

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen arbetar med att åtgärda den negativa resultatutvecklingen. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas. Årets förlust beror i huvudsak på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 550 000	10 665 000	1 752 501	-9 901 817	-751 455
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-751 455	751 455
Förändring av yttre fond			240 000	-240 000	
Årets resultat					-799 804
Belopp vid årets utgång	95 550 000	10 665 000	1 992 501	-10 893 272	-799 804

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 893 272
Årets resultat	-799 804
<i>Summa</i>	<i>-11 693 076</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	240 000
Balanseras i ny räkning	-11 933 076
<i>Summa</i>	<i>-11 693 076</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 779 200	2 686 231
Summa rörelseintäkter		2 779 200	2 686 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 267 572	-1 009 778
Arvoden	4	-76 881	-76 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-937 000	-937 000
Summa rörelsekostnader		-2 281 453	-2 023 659
Rörelseresultat		497 747	662 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 380	19 171
Räntekostnader		-1 318 931	-1 433 198
Summa finansiella poster		-1 297 551	-1 414 027
Resultat efter finansiella poster		-799 804	-751 455
Resultat före skatt		-799 804	-751 455
Årets resultat		-799 804	-751 455

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	142 447 827	143 384 827
Summa materiella anläggningstillgångar		142 447 827	143 384 827
Summa anläggningstillgångar		142 447 827	143 384 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 610	45 483
Summa kortfristiga fordringar		47 610	45 483
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 459 992	2 521 941
Summa kassa och bank		2 459 992	2 521 941
Summa omsättningstillgångar		2 507 602	2 567 424
SUMMA TILLGÅNGAR		144 955 429	145 952 251

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		106 215 000	106 215 000
Fond för yttre underhåll		1 992 501	1 752 501
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>108 207 501</i>	<i>107 967 501</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 893 272	-9 901 817
Årets resultat		-799 804	-751 455
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 693 076</i>	<i>-10 653 272</i>
Summa eget kapital		96 514 425	97 314 229
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 275 250	8 918 000
Summa långfristiga skulder		24 275 250	8 918 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		154	32 160
Förskott på avgifter		231 971	224 601
Leverantörsskulder		118 136	115 916
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	23 778 875	39 308 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		36 618	38 720
Summa kortfristiga skulder		24 165 754	39 720 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 955 429	145 952 251

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	497 747	662 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	937 000	937 000
Räntenetto	-1 297 552	-1 414 027
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>137 195</i>	<i>185 545</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 268	5 426
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-31 913	4 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 550	195 353
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-172 500	-172 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 500	-172 500
Årets kassaflöde	-61 950	22 853
Likvida medel vid årets början	2 521 941	2 499 088
Likvida medel vid årets slut	2 459 991	2 521 941

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Avgifter lägenheter	-2 720 974	-2 633 401
	Elavgifter lägenheter	–	-1 875
	Parkeringsavgifter	-56 756	-46 418
	Vidarefakturerings (överlåtelseavgifter mm)	-1 470	-4 537
	Summa	-2 779 200	-2 686 231

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	El	10 342	9 035
	Vatten och avlopp	303 508	321 214
	Reparationer, underhåll	268 434	191 628
	Fastighetsförsäkring	236 960	209 140
	Revisionsarvode	13 288	13 295
	Redovisningstjänster	67 350	67 112
	Övriga kostnader	16 523	9 319
	Områdesgemensamma kostnader	222 807	128 000
	Parkeringsstillstånd, samfällighet	128 359	61 035
		1 267 571	1 009 778

Från och med år 2018 är fastigheten befriad från fastighetsavgift.

Not 4	Styrelsearvoden	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	–	58 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	58 500	58 500
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	18 381	18 381
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	76 881	76 881

Not 5	Avskrivningar
-------	---------------

Byggnad 1 - 4 procent, 25-100 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	103 824 020	103 824 020
	Utgående anskaffningsvärden	103 824 020	103 824 020
	Ingående avskrivningar	-8 677 283	-7 740 283
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-937 000	-937 000
	Utgående avskrivningar	-9 614 283	-8 677 283
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 238 090	48 238 090
	Utgående anskaffningsvärden	48 238 090	48 238 090
	Redovisat värde	142 447 827	143 384 827
	Taxeringsvärden	48 372 000	48 372 000

Yta för bostadsrätter utgör 5010 kvm. Ingen lokalyta finns.

Not 7	Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
	SEB, lån med 2,98% i ränta, förfaller 28-12-28	-8 918 000	-8 918 000
	SEB, lån med 2,71% i ränta, förfaller 27-12-28	-7 930 000	-8 026 000
	SEB, lån med 1,95% i ränta, förfaller 26-11-28	-8 918 000	-8 918 000
	SEB lån med 2,36% i ränta, förfaller 26-05-28	-7 427 250	-7 452 750
	SEB lån med 2,45% i ränta, förfaller 27-06-28	-7 427 250	-7 452 750
	SEB lån med 2,36% i ränta, förfaller 26-05-28	-7 433 625	-7 459 125
		-48 054 125	-48 226 625

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 689 000	49 689 000
	Summa ställda säkerheter	49 689 000	49 689 000

UNDERSKRIFTER

Salem

2026-05-04

David Sandqvist



Joachim Öhlin



Fredrik Mannerström



Efrim Alp



Robin Koch



Min revisionsberättelse har lämnats

2026-06-08



Andreas Blomqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Salem Petersberg 2
Org.nr 769628-6397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salem Petersberg 2 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 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 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 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 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 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.



REVIDEUM

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 Salem Petersberg 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den 8 juni 2026.



Andreas Blomqvist
Revisor