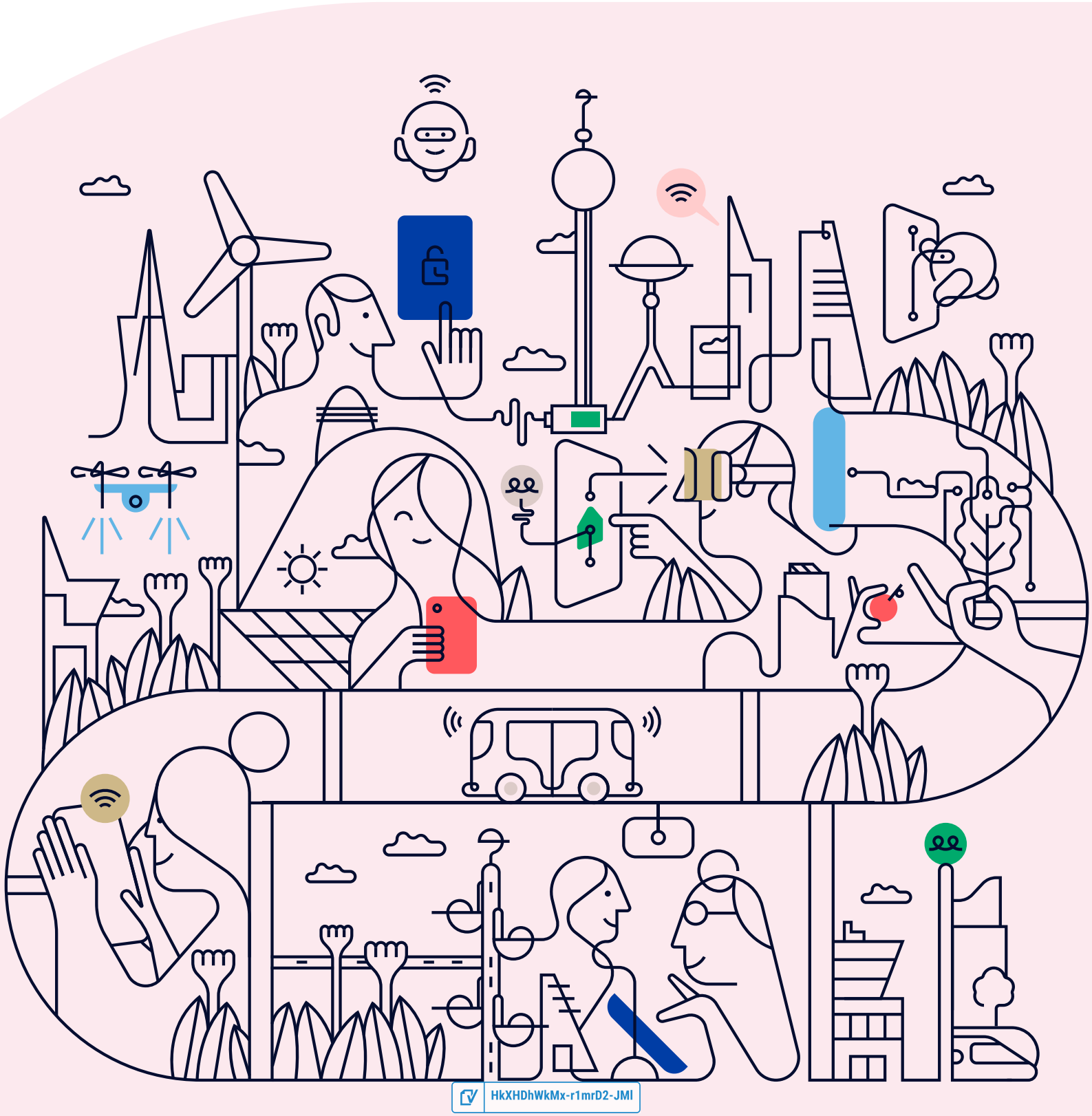
2025
Årsredovisning

Brf Sailor i Gustavsberg



HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sailor i Gustavsberg

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
Upplysning vid förlust ..... 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. 17**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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
Gustavsberg 1:310	2016	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 7 766 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 766 kvm.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Styrelsens sammansättning

Helena Selander	Ordförande
Josephine Pihlvang	Styrelseledamot
Erik Selander	Styrelseledamot
Erik Undén	Styrelseledamot
Jani Hammarström	Styrelseledamot
Josefin Forsberg	Styrelseledamot
Ulf Sjödin	Styrelseledamot
Sofia Robertson	Suppleant

Firmateckning

Två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bo Svensson Auktoriserad revisor Sund Affärsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Städning	Städpoolen
Teknisk förvaltare	Nacka Drift och Skötsel

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Porslinshusens samfällighetsförening, med en andel på 55%.

Samfälligheten förvaltar garage med tillhörande teknisk försörjning
- Undercentral, elrum, fläktrum samt vissa tillhörande ledningar
- Innergård med gårdshus
- Dag- och spillvattenledningar
- Sopkasuner
- Källsorteringsrum/miljörum

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört flera åtgärder i syfte att förbättra säkerhet, funktion och nyttjande av fastigheten.

Brandlarmet för vindarna har förstärkts genom installation av ytterligare larmdon i trapphusen, då tidigare placering inte gav tillräcklig hörbarhet i hela byggnaden.

Föreningen har infört ett digitalt system för systematiskt brandskyddsarbete (SBA), levererat av brandexperten. Systemet upphandlades under 2024, och togs i bruk januari 2025. Det möjliggör strukturerad dokumentation av återkommande brandskyddskontroller, vilka genomförs fyra gånger per år.

Under maj 2025 genomfördes rengöring av ventilationssystemet. I anslutning till detta utfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt justering av ventilationsflöden för att säkerställa god funktion och inomhusmiljö.

Föreningen har under året haft dialog med Järntorget och Lindbäcks Bygg avseende skåp som bedömts vara felinstallerade. Genomförda besiktningar har bekräftat bristerna och åtgärder planeras att genomföras under 2026.

Vidare har föreningen genomfört en cykelrensning i syfte att avlägsna övergivna cyklar från gemensamma utrymmen och därigenom förbättra tillgängligheten.

Slutligen har kommunikationsutrustningen för hissarnas nödtelefon bytts ut, då tidigare system var beroende av 3G-nätet som avvecklas. Åtgärden säkerställer fortsatt driftsäker kommunikation i hissarna.

Porslinshusens samfällighetsförening

Under året har samfällighetsföreningen beslutat om och genomfört installation av säkerhetshöjande åtgärder efter problem med inbrott. Kamerabevakning och larmsystem har upphandlats under 2025 och installerats i början av 2026.

Kameror har installerats i garage, undercentral samt miljörum. Undercentralen har även försetts med larm.

I miljörummet har brandskyddet förbättrats genom installation av pulversprinklers samt sensorer för tidig upptäckt av brand.

Samfällighetsföreningen har under året slutfört omfattande förbättringsarbeten i trädgård och utemiljö. Arbetet har bland annat innefattat omplacering av växter för att bättre anpassa dem till rådande ljus- och växtförhållanden, kompletterande nyplanteringar samt ökad variation i växtbeståndet.

Särskilt fokus har lagts på att etablera marktäckande växter i syfte att minska ogrästillväxt och därmed behovet av löpande underhåll. Åtgärder har även vidtagits för att förbättra framkomligheten på gångvägar, bland annat genom att ersätta växtlighet som tidigare föll ut över gångbanor vid nederbörd.

Vidare har jordförbättring genomförts, vilket redan visar positiva effekter, samt åtgärder för att stärka gräsmattans kvalitet genom luftning och gödsling.

Framåtblickande åtgärder omfattar bland annat utredning av enklare avgränsningar, såsom staket, för att skydda planteringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 684 708	9 460 622	7 056 694	6 709 207
Resultat efter fin. poster	-3 697 538	-107 400	-1 821 311	-1 671 616
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	7 907 530	5 210 583	2 600 794	2 686 285
Taxeringsvärde	223 015 000	226 588 000	226 588 000	226 588 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 180	1 134	854	771
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	93,2	92,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 850	12 667	12 843	12 889
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 848	12 667	12 843	12 889
Sparande / kvm totalyta, kr	257	403	194	293
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	14	11	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	26	14	11	12
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	2,97	2,31	1,43
Räntekänslighet (%)	10,04	11,17	15,05	-

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 vatten (totalt 166 198 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	230 000 000	-	-	230 000 000
Upplåtelseavgifter	69 425 000	-	-	69 425 000
Fond, yttre underhåll	5 210 583	-54 688	2 751 635	7 907 530
Balanserat resultat	-15 850 165	-52 712	-2 751 635	-18 654 512
Årets resultat	-107 400	107 400	-3 697 538	-3 697 538
Eget kapital	**288 678 018**	**0**	**-3 697 538**	**284 980 480**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 902 877
Årets resultat	-3 697 538
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 751 635
Totalt	**-22 352 050**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	185 875
Balanseras i ny räkning	**-22 166 175**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 684 708	9 460 622
Övriga rörelseintäkter	3	17 563	-9 550
Summa rörelseintäkter		**9 702 271**	**9 451 072**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 840 554	-2 743 670
Övriga externa kostnader	9	-492 726	-415 672
Personalkostnader	10	-350 042	-292 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 506 896	-3 184 860
Summa rörelsekostnader		**-10 190 218**	**-6 637 098**
RÖRELSERESULTAT		**-487 947**	**2 813 974**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 083	20 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 217 674	-2 941 808
Summa finansiella poster		**-3 209 591**	**-2 921 374**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 697 538**	**-107 400**
ÅRETS RESULTAT		**-3 697 538**	**-107 400**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	372 727 869	378 234 765
Summa materiella anläggningstillgångar		**372 727 869**	**378 234 765**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**372 727 869**	**378 234 765**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 074	51 330
Övriga fordringar	13	5 083 321	9 045 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	249 851	296 788
Summa kortfristiga fordringar		**5 390 247**	**9 393 468**
Kassa och bank			
Kassa och bank		558 488	573 257
Summa kassa och bank		**558 488**	**573 257**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 948 735**	**9 966 724**
SUMMA TILLGÅNGAR		**378 676 604**	**388 201 489**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 425 000	299 425 000
Fond för yttre underhåll		7 907 530	5 210 583
Summa bundet eget kapital		**307 332 530**	**304 635 583**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 654 512	-15 850 165
Årets resultat		-3 697 538	-107 400
Summa ansamlad förlust		**-22 352 050**	**-15 957 565**
SUMMA EGET KAPITAL		**284 980 480**	**288 678 018**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 000 000	70 090 500
Summa långfristiga skulder		**20 000 000**	**70 090 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	72 013 500	28 285 000
Leverantörsskulder		601 328	135 414
Skatteskulder		76 030	71 760
Övriga kortfristiga skulder		39 043	136 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	966 223	804 562
Summa kortfristiga skulder		**73 696 124**	**29 432 971**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**378 676 604**	**388 201 489**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-487 947**	**2 813 974**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 506 896	3 184 860
	5 018 949	**5 998 834**
Erhållen ränta	8 083	20 434
Erlagd ränta	-3 221 154	-2 935 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 805 878**	**3 084 250**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 299	-494 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	538 133	290 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 472 309**	**2 880 181**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 362 000	-1 362 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-6 362 000**	**-1 362 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-3 889 691**	**1 518 181**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**9 322 483**	**7 804 302**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 432 792**	**9 322 483**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sailor i Gustavsberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	4,03 %
Fasader	2,81 %
Balkonger	2,21 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,16 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	11,59 %
Ventilation	11,59 %
El	2,16 %
Hissar	5,15 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

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	9 011 880	8 652 135
Hyresintäkter p-plats, moms	490 997	607 514
Varmvatten, moms	151 469	168 102
Påminnelseavgift	2 220	3 120
Dröjsmålsränta	0	432
Pantsättningsavgift	11 670	8 547
Överlåtelseavgift	14 663	19 942
Administrativ avgift	1 813	833
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Summa	**9 684 708**	**9 460 622**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	17 563	-9 550
Summa	**17 563**	**-9 550**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 153	43 425
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 546	25 889
Larm och bevakning	3 706	0
Städning enligt avtal	148 309	142 648
Städning utöver avtal	3 843	7 744
Besiktningar	11 463	0
Hissbesiktning	20 229	15 684
Brandskydd	75 160	24 665
Serviceavtal	196 529	170 543
Förbrukningsmaterial	490	10 818
Summa	**522 428**	**441 416**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	6 509
Dörrar och lås/porttele	18 242	5 765
VVS	5 836	9 744
Värmeanläggning/undercentral	2 900	0
Ventilation	34 742	40 711
Elinstallationer	8 551	3 944
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 571
Hissar	52 509	38 512
Skador/klotter/skadegörelse	35 732	64 292
Summa	**158 511**	**171 049**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	54 688
Ventilation	185 875	0
Summa	**185 875**	**54 688**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	203 142	104 937
Summa	**203 142**	**104 937**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 991	61 145
Kabel-TV	275 644	206 541
Bredband	0	4 536
Samfällighetsavgifter	2 346 813	1 663 479
Fastighetsskatt	40 150	35 880
Summa	**2 770 598**	**1 971 581**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 271	7 746
Tele- och datakommunikation	13 401	8 968
Juridiska åtgärder	69 857	10 125
Inkassokostnader	19 856	17 933
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	20
Befarade förluster	0	38 198
Revisionsarvoden extern revisor	18 875	36 125
Styrelseomkostnader	0	5 310
Föreningskostnader	22 216	29 392
Förvaltningsarvode enl avtal	152 191	146 040
Överlåtelsekostnad	28 812	28 084
Pantsättningskostnad	13 231	17 200
Korttidsinventarier	10 937	11 500
Administration	5 375	5 431
Konsultkostnader	5 613	53 599
Bostadsrätterna Sverige	8 490	0
Övriga externa kostnader	117 600	0
Summa	**492 726**	**415 672**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	241 800	228 600
Övriga arvoden	30 300	0
Arbetsgivaravgifter	77 942	64 296
Summa	**350 042**	**292 896**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 214 317	2 941 408
Dröjsmålsränta	0	400
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 357	0
Summa	**3 217 674**	**2 941 808**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	401 325 000	401 325 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**401 325 000**	**401 325 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 090 235	-19 905 375
Årets avskrivning	-5 506 896	-3 184 860
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 597 131**	**-23 090 235**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**372 727 869**	**378 234 765**
I utgående restvärde ingår mark med	*82 839 000*	*82 839 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	187 015 000	182 588 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	44 000 000
Summa	**223 015 000**	**226 588 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 470	146 534
Övriga kortfristiga fordringar	166 547	149 589
Transaktionskonto	3 815 913	7 678 926
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**5 083 321**	**9 045 349**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	111 104	157 761
Förutbet fast skötsel	11 500	11 500
Förutbet försäkr premier	45 941	43 675
Förutbet kabel-TV	69 121	68 911
Förutbet förvaltning	212	212
Upplupna intäkter	11 973	14 729
Summa	**249 851**	**296 788**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	-	-	0	6 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	3,95 %	26 000 000	26 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,57 %	16 013 500	22 375 500
Handelsbanken	2027-09-30	4,50 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	24 000 000	24 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,57 %	6 000 000	0
Summa			**92 013 500**	**98 375 500**
Varav kortfristig del			72 013 500	28 285 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 013 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	121 068	1 031
Uppl kostn el	12 922	8 388
Uppl kostnad Extern revisor	18 750	18 000
Uppl kostn räntor	12 422	15 902
Uppl kostnad arvoden	38 100	7 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 971	2 451
Förutbet hyror/avgifter	750 990	750 990
Summa	**966 223**	**804 562**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Värmdö

Helena Selander
Ordförande

Erik Selander
Styrelseledamot

Erik Undén
Styrelseledamot

Jani Hammarström
Styrelseledamot

Josefin Forsberg
Styrelseledamot

Josephine Pihlvang
Styrelseledamot

Ulf Sjödin
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå
Bo Svensson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.06.2026 10:29

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 10:32

DOCUMENT ID:
r1mrD2-JMl

ENVELOPE ID:
HkXHDhWkMx-r1mrD2-JMl

DOCUMENT NAME:
Brf Sailor i Gustavsberg, 769629-5786 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
190439698a6345f7770bc34fabdfbc1783d637d5a10fc1454a650c3970ea259aaa19b2d4ecf57d4cf3c9b6ab94d9d038b456d05c6c73826006ab74c53da1f1e2

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ERIK DAVID SELANDER**	**Signed**	**13.05.2026 10:57**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.d.selander@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 10:57	Low	IP: 94.191.136.65
2. **JANI KUUSELA HAMMAR STRÖM**	**Signed**	**13.05.2026 12:25**	**eID**	**Swedish BankID**
jani.hammarstrom@hotmail.com	Authenticated	13.05.2026 12:24	Low	IP: 31.40.213.231
3. **ERIK UNDÉN**	**Signed**	**14.05.2026 14:25**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.unden@hotmail.com	Authenticated	14.05.2026 14:24	Low	IP: 90.144.94.222
4. **Emma Josephine Pihlvang**	**Signed**	**18.05.2026 18:18**	**eID**	**Swedish BankID**
josephine.pihlvang@hotmail.se	Authenticated	18.05.2026 18:16	Low	IP: 213.100.200.224
5. **ANNIE HELENA GRUNDAL SELANDER**	**Signed**	**02.06.2026 20:01**	**eID**	**Swedish BankID**
helena.brfsailor@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 19:58	Low	IP: 94.191.137.4
6. **ULF BÖRJE SJÖDIN**	**Signed**	**02.06.2026 20:06**	**eID**	**Swedish BankID**
ulf.b.sjodin@gmail.com	Authenticated	02.06.2026 20:05	Low	IP: 31.209.54.199
7. **Josefin Linnea Forsberg**	**Signed**	**02.06.2026 20:46**	**eID**	**Swedish BankID**
josefin_forsberg@hotmail.com	Authenticated	02.06.2026 20:45	Low	IP: 94.191.137.44
8. **BO SVENSSON**	**Signed**	**03.06.2026 10:29**	**eID**	**Swedish BankID**
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	03.06.2026 10:28	Low	IP: 79.136.108.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sailor i Gustavsberg
Org.nr 7669629-5786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sailor i Gustavsberg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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:

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHD3bJfe-B1gmBvnb1Me

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHD3bJfe-B1gmBvnb1Me

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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag för elektronisk signering

_____

Bo Svensson
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HkXHD3bJfe-B1gmBvnb1Me

SEALED BY Verified HKXHD3BJFE-B1GMBVNB1ME

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.06.2026 10:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 10:32

DOCUMENT ID:
B1gmBvnb1Me

ENVELOPE ID:
HkXHD3bJfe-B1gmBvnb1Me

DOCUMENT NAME:
Saior.pdf
3 pages

SHA-512:
b5c5705d0a21ed20e29bc3ca9af038dc7200329e69335d1a3bf31588f9a778fd8cc71fcd35de06ab19eb31e9e40f080710644242c64f50d5571ecfce858da8b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	03.06.2026 10:30	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	03.06.2026 10:30	Low	IP: 79.136.108.50

* 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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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