

Årsredovisning 2025

Brf Sommarviken

769623-4637



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sommarviken

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 19

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 kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-10 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:

Österåker Nolvik 3:4

Österåker Nolvik 3:5

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam (via S&P Insurance Consulting AB)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 245 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anne-Marie Julin	Ordförande
Margaretha Sandberg	Styrelseledamot
Mari Forsberg	Styrelseledamot
Hampus Rosén	Suppleant
Svante Hellberg	Suppleant

Valberedning

Linda Rosén

Maud Evans

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter Anne-Marie Julin och Margaretha Sandberg

Revisorer

Revisorer

Karin Elisabeth Hammarberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Varmvattenberedare

Planerade underhåll

2026 ● Inga större underhåll planeras (se verksamhetsplan för 2026)

Avtal med leverantörer

Elförbrukning Vattenfall och EON

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens verksamhetsberättelse 2025

- På hemsidan <http://sommavikens-bostadsrattsforening.webnode.se> läggs information ut om vad som händer, har hänt och vad som är på gång i föreningen. Dessutom skickas information ut till medlemmarna, via "Styrelsen har ordet" efter varje styrelsemöte.
- Fastighetsgruppen har under året haft kontinuerlig tillsyn och ansvar för vår vatten- och avloppsanläggning samt drift och underhåll av robotgräsklipparen. (se detaljerad verksamhetsberättelse nedan)
- Fyra städdagar har genomförts där föreningens medlemmar arbetar med förbättringar i området och bla äter lunch tillsammans. Brygggruppen har ansvarat för båtplatser och bastu. (se särskild verksamhetsberättelse nedan)
- Insatser för att hålla vårt område välskött genom omfattande slyröjning och vassröjning har genomförts, enligt verksamhetsplanen för 2025, som antogs av årsmötet. Sladdning av Danebovägen genomfördes.
- Övrigt om ekonomin: De kostnader som uppstått för driften täcks av rörelsens intäkter. Föreningen har god likviditet.
- Styrelsen har under året bestått av tre ordinarie ledamöter och två suppleanter.
- Styrelsen beslutade att ingen avgiftshöjning ska ske inför 2026.

Fastighet:

Inspektion av tak med drönare u.a. utfört av Vaktmästaren i Roslagen AB

Reparation av tätning runt skorstensplåt i lägenhet 9D utfört av Thomas Skoglund Plåtslageri AB

Reparation av ventil på yttervägg för luftintag till kamin i lägenhet 5F

Tvättning av loftgångar med högtryck i samband med städning

Tvättning av fasader på samtliga hus vid utsatta ställen utfört av

Clevehorn AB

Byte av LED-lampor på fasadbelysning vid flera lägenheter

Justering av TV-antenn samt byte av antennförstärkare på hus 7 utfört av

Roslagens Satellitmontage AB

Snöskottning av loftgångar utfört av Rikard Berg Trädgårdsservice AB

Värme:

Byte av kontaktorer för mjukstartsfunktion i värmepump i hus 5

Byte av kretskort för mjukstartsfunktion i värmepump i hus 5

Byte av cirkulationspump för golvvärme i hus 3

Inköp av cirkulationspump att ha i reserv

Installation av trådlös anslutning av värmepump till router i lägenhet 5B.

Används för övervakning via en app. av värmepumpar.

Service på samtliga värmepumpar utfört av ÅSAB Energi AB

Åtgärd av problem med golvvärme i vissa lägenheter i hus 3 utfört av

ÅSAB Energi AB

Byte av elpatron för varmvattenberedare i hus 5 utfört av ÅSAB Energi

AB

Byte av elpatron för varmvattenberedare i hus 3 utfört av ÅSAB Energi

AB

Regelbunden kontroll av Vaktmästaren i Roslagen AB

Dricksvatten:

Klorering av dricksvatten p.g.a. visad förekomst av kolibakterier vid vattenanalys

Installation av UV-filter innan filter och tankar utfört av Rent Vatten i Roslagen AB

Inköp av salttabletter för avhärdnings/uranfilter i pumphus

Regelbunden påfyllning av salttabletter i filter i pumphus

Installation av vattenutkastare på pumphuset utfört av Ljust Rör AB

Regelbundna vattenanalyser på dricksvattnet

Regelbunden kontroll av Vaktmästaren i Roslagen AB

Avlopp:

Provgrävning vid infiltration visar att avloppsvattnet inte går igenom bädden utan rinner över kanten på biomoduler.

Kontakt med flera vattenreningsföretag om lösning på hur vi skall reducera kopparhalten i vårt avloppsvatten

Halvårs service utförd av BAGA Kingspan AB

Tömning av slamtankar utfört av Roslagsvatten AB

Demonterat kolfilter till reningstank skall förbättra reningsprocessen

Byte av trasig backventil i reservoartank till infiltrationen utfört av

David Eriksson Entreprenad AB

Uppkoppling till 4G krävs framöver, då 2G- nätet lagt ner.

-Regelbunden kontroll av Vaktmästaren i Roslagen AB

Vägar/parkeringar:

Sladdning och utläggning av vägbeläggning från infart fram till brevlådorna utfört av JD Entreprenad AB

Plogning vid behov utfört av JD Entreprenad AB

Offerter från Stefan Eriksson Gräv & Entreprenad AB för

grusbeläggning av ytan framför hus 3 samt parkeringen hus 3.

Bryggor/bastu/ stränder:

Sålt 12 överblivna y-bommar för 33 000: - till Mjölmarströms

Bryggförening.

Reserv y-bommar flyttade till bakom cykelboden.

Reparation av yttre y-bominfästning på A-bryggan efter sommarstormen

Justerat landgången på B-bryggan som flyttat sig i sidled

Kollat med Hamn AB angående halvt avsågad schackel på

upphängningen till landgången. Den håller enligt Hamn AB

Justerat bredden mellan y-bommarna så det passar respektive båtbredd

bättre

Demonterat LED lampor,(går ej längre att få tag i nya batterier)

Bänkarna på betongpiren har blivit renoverade och fått ny ytbehandling.

Strand:

Krattning av stranden veckovis

Klippning av vass

Övrigt:

Försäljning av den gamla robotgräsklipparen som inbringade 19 000: -

Installation av ny satellitstyrd robotgräsklippare (leasing) utfört av

Lättviktsmotor Norrtälje. Robot och referensstation installerat vid/på

pumphuset.

Hjälpt boende med diverse problem i lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga förändringar

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 622 593	1 605 000	1 290 000	1 202 000
Resultat efter fin. poster	-1 173 561	-809 734	-441 000	-499 000
Soliditet (%)	87	87,6	86,4	87
Yttre fond	168 591	548 928	540 780	433 134
Taxeringsvärde	40 941 000	31 941 000	31 941 000	31 941 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	705	686	472	432
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	71	80	77
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 191	4 199	4 575	4 582
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 191	4 199	4 575	4 582
Sparande / kvm totalyta, kr	53	138	129	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	110	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	110	92	99	88
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	6,61	-	-
Räntekänslighet (%)	5,97	7,6	10,0	11,0

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 el (totalt 34 635 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Avskrivningarna har ökat utifrån nytt bokföringssystem K3. Därav ett negativt resultat.

Vår likviditet är god och täcker gott och väl föreningens drift. Inga direkta åtgärder planeras.

Om oväntade och ökade kostnader uppstår kan en ev. höjning av avgiften krävas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	71 632 546	-	-972 303	70 660 243
Upplåtelseavgifter	0	-	1 849 430	1 849 430
Kapitaltillskott	1 941 386		-877 127	1 064 259
Fond, yttre underhåll	548 928	-	-380 337	168 591
Balanserat resultat	-4 319 636	-809 734	380 337	-4 759 033
Årets resultat	-809 734	809 734	-1 173 561	-1 173 561
Eget kapital	68 993 490	0	-1 172 551	67 819 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 749 033
Årets resultat	-1 173 561
Totalt	-5 922 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	95 823
Balanseras i ny räkning	-6 018 417
	-5 922 594

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 622 593	1 605 039
Övriga rörelseintäkter	3	96 544	53 834
Summa rörelseintäkter		1 719 137	1 658 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-938 784	-1 276 133
Övriga externa kostnader	8	-211 714	-135 681
Personalkostnader	9	-108 304	-99 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 293 480	-643 559
Övriga rörelsekostnader		-8 300	0
Summa rörelsekostnader		-2 560 582	-2 155 361
RÖRELSERESULTAT		-841 445	-496 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	2 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-332 119	-315 892
Summa finansiella poster		-332 116	-313 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 173 561	-809 734
ÅRETS RESULTAT		-1 173 561	-809 734

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	76 109 851	77 400 991
Maskiner och inventarier	12	0	29 640
Summa materiella anläggningstillgångar		76 109 851	77 430 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 109 851	77 430 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 833	5 737
Övriga fordringar	13	232	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 415	14 844
Summa kortfristiga fordringar		81 480	20 810
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 498 326	1 336 622
Summa kassa och bank		1 498 326	1 336 622
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 579 806	1 357 432
SUMMA TILLGÅNGAR		77 689 657	78 788 063

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 573 932	73 573 932
Fond för yttre underhåll		168 591	548 928
Summa bundet eget kapital		73 742 523	74 122 860
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 749 033	-4 319 636
Årets resultat		-1 173 561	-809 734
Summa ansamlad förlust		-5 922 594	-5 129 370
SUMMA EGET KAPITAL		67 819 929	68 993 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 816 266	8 909 266
Summa långfristiga skulder		8 816 266	8 909 266
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	593 000	518 000
Leverantörsskulder		28 977	23 271
Övriga kortfristiga skulder		243 833	242 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	187 653	101 674
Summa kortfristiga skulder		1 053 463	885 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 689 657	78 788 063

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-841 445	-496 488
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	8 300	0
Årets avskrivningar	1 293 480	643 565
Övrigt	19 000	18 000
	479 335	165 077
Erhållen ränta	3	2 646
Erlagd ränta	-333 063	-311 581
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 275	-143 858
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 670	13 804
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 099	-156 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 704	-286 057
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	1 104 194
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-18 000	-1 361 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 000	243 194
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 704	-42 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 622	1 379 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 498 326	1 336 622

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sommarviken 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	1,42 %
Yttertak	1,84 %
Fasader	3,07 %
Fönster	3,07 %
Stamledningar VA	2,30 %
Stamledningar Värme	4,60 %
Ventilation	4,60 %
El	2,30 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 491 005	1 472 144
Hysesintäkter, p-platser	900	0
Övriga intäkter	97 605	132 895
El	33 083	0
Summa	1 622 593	1 605 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	629	0
Öres- och kronutjämning	-0	95
Övriga intäkter	33 000	17 400
Försäkringsersättning	62 915	26 185
Övriga rörelseintäkter	0	10 155
Summa	96 544	53 834

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 894	39 698
Besiktning och service	29 383	0
Trädgårdsarbete	234 888	96 570
Vinterunderhåll	29 825	143 138
Summa	353 991	279 406

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 225	38 718
Rep Underhåll	5 320	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	40 423
VA	50 256	537 068
Rep Värme	2 128	0
Rep El/Installation	7 159	0
Rep Gård/markytor	21 575	0
Rep försäkringskada	41 246	0
Summa	128 908	616 208

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	0	190 898
Fastighetsel	247 659	0
Vatten	0	15 910
Sophämtning	53 035	48 809
Slamtömning	23 523	0
Summa	324 217	255 618

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 468	58 991
Självrisker	34 500	0
Kabel-TV	50 700	65 910
Summa	131 668	124 901

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	52 191	8 851
Övriga förvaltningskostnader	70 205	66 316
Juridiska kostnader	8 625	0
Revisionsarvoden	27 944	0
Ekonomisk förvaltning	52 750	60 514
Summa	211 714	135 681

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Löner, arbetare	35 000	27 500
Sociala avgifter	13 304	12 488
Summa	108 304	99 988

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	331 337	315 284
Övriga räntekostnader	782	608
Summa	332 119	315 892

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 088 776	78 313 684
Årets inköp	0	4 775 092
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 088 776	83 088 776
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 687 785	-4 775 092
Årets avskrivning	-1 291 140	-912 693
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 978 925	-5 687 785
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 109 851	77 400 991
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 540 000</i>	<i>11 540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	31 941 000
Taxeringsvärde mark	3 941 000	3 941 000
Summa	40 941 000	35 882 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 800	46 800
Årets inköp	-46 800	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	46 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 160	-12 480
Årets avskrivning	17 160	-4 680
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-17 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	29 640

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	232	229
Summa	232	229

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 161	14 844
Försäkringspremier	15 811	0
Förvaltning	12 443	0
Summa	51 415	14 844

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-12	3,03 %	500 000	
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,65 %	5 300 107	
Stadshypotek AB	2029-01-30	3,56 %	3 516 159	
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,50 %	93 000	
Summa			9 409 266	0
Varav kortfristig del			593 000	518 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 379 266 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 762	-2 750
El	26 699	0
Utgiftsräntor	3 367	4 311
Förutbetalda avgifter/hyror	129 075	84 363
Beräknat revisionsarvode	15 750	15 750
Summa	187 653	101 674

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen blir redan nu tvungen att köpa in den digitala övervakningstjänsten från Kingspan BAGA AB, eftersom Telias 2G-nät inte fungerar med BAGAS system. Det nya systemet kostar ca 70´. Det måste vara digital övervakning som signalerar fel i systemet omedelbart.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Österåker

Anne-Marie Julin
Ordförande

Margaretha Sandberg
Styrelseledamot

Mari Forsberg
Styrelseledamot

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

Karin Elisabeth Hammarberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

SkeoaVeYpWe

ENVELOPE ID:

Syj6EgYabl-SkeoaVeYpWe

DOCUMENT NAME:

Brf Sommarviken, 769623-4637 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5fcdb080117185b499cc499ca4da6de46fe8bbea431a56
20a011f7f3617d92b7c2ccdd1d920ff8c33488a9a46f55b
86b56420da5b455af3732dd873c283baecc

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. ANNE-MARIE JULIN annemarie.p.julin@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:50 24.04.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.166.64
2. MARGARETHA SANDBERG maggan.eva.sandberg53@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:59 24.04.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.166.98
3. MARI FORSBERG maribrfsommarviken@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 06:08 25.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.130.166.204
4. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:13 27.04.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sommarviken

Org.nr 769623-4637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommarviken 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 11:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 24.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

SkoTEgYp-x

ENVELOPE ID:

H1iTVeY6Zg-SkoTEgYp-x

DOCUMENT NAME:

12-398 Brf Sommarviken 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

7c32acc7efb3798065af9527ff5699d28e7067d64e77b92
f8a3d636d3fb541af6dbbd85b97aba8e5283fa0e5aeab84
4167810cae734fddabf4e130ec876474a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	Signed	27.04.2026 11:12	eID	Swedish BankID
karin@hammarbergs.se	Authenticated	27.04.2026 11:11	Low	IP: 94.254.79.86

* 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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed