



Välkommen till årsredovisningen för Brf Saimagatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-04 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEABORG 4	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2035-04-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år. Nuvarande avgäldsperiod går ut den 2025-04-01 och tilläggsavtalet är redan omförhandlat.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret - fastighetsförsäkring i Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 115 bostadsrätter om totalt 10 321 kvm och 1 lokal om 46 kvm. Byggnadernas totalyta är 10367 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Håkan Olsson	Ordförande
Ari Olavi Tuovinen	Styrelseledamot
Cayan Celiker	Styrelseledamot
Konstantinos Koliass	Styrelseledamot
Lars Blom	Styrelseledamot
Yousef Esmaili	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Lundin
Ulf Edvardsson

Firmateckning

Två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2030.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Rengöring avloppsrör samtliga lägenheter-Avloppsteknik AB - Klart
- 2023 ● Hissar - klart
- 2021-2024 ● Yttre Miljö - kontinuerligt
- 2020-2024 ● OVK - Klart

Planerade underhåll

- 2025 ● Fuktmätare i samtliga VVV-slitsar.
Undersöka möjlighet att återvinna värme från ventilationen.
Förebyggande kontroll av taken på radhusen och omgivande växtlighet.
Byte av tjänsteleverantör varmvatten och varmvattenmätare -IMDVV
- 2026 - 2030 ● Planera stambyte och åtgärda dillfogar.

Avtal med leverantörer

Bredbandsnät	STOKAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät och Elleverans	Fortum och Elevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lån	Svenska Handelsbanken
Markavgifter	Exploaterings kontoret
Miljöförvaltning	Ragnsell
Saneringsavtal	Anticimex
Snöplogning och sandning	Stålfreds
Städning av trapphus	Städgubbens Städservice AB
Underhåll av hissar	St. Eriks hiss

Varmvattendebitering	Brunata
Teknisk förvaltning	Oden Drift
Vattentillförsel	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Husby-Akalla, med en andel på 3%.

Samfälligheten förvaltar sopsug.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 115 bostadsrätter om totalt 10 321 kvm och 1 lokal om 46 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 367 kvm.

Värdeåret är 1976.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av månadsavgifterna med 9 procent f.r.o.m. 2024-01-01.

Höjning av hyrorna med 5,8 procent f.r.o.m. 2024-04-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Oden Drift AB - Teknisk förvaltning f.r.o.m. 2024-01-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 645 636	8 186 704	7 830 231	7 858 551
Resultat efter fin. poster	-335 635	-1 905 048	-2 018 891	-977 318
Soliditet (%)	58	58	55	56
Yttre fond	401 508	401 508	341 796	327 288
Taxeringsvärde	134 892 000	133 836 000	133 836 000	109 096 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	753	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	81,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 020	4 020	4 690	4 690
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 473	3 473	4 051	4 051
Sparande per kvm totalyta, kr	38	64	157	27
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	34	45	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	163	143	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	58	46	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	296	256	235	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	1,60	-	-
Räntekänslighet (%)	5,33	5,82	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Inflationens påverkan med högre underhålls-, drifts- och räntekostnader samt hyresförluster i samband med ett pågående kronofogdeärende.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	49 674 317	-	-	49 764 317
Upplåtelseavgifter	14 419 953	-	-	14 329 953
Fond, yttre underhåll	401 508	-401 508	401 508	401 508
Balanserat resultat	-11 425 545	-1 503 540	-401 508	-13 330 593
Årets resultat	-1 905 048	1 905 048	-335 635	-335 635
Eget kapital	51 165 185	0	-335 635	50 829 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 929 085
Årets resultat	-335 635
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-401 508
Totalt	-13 666 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	55 909
Balanseras i ny räkning	-13 610 319

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 645 636	8 186 704
Övriga rörelseintäkter	3	25 538	107 280
Summa rörelseintäkter		8 671 174	8 293 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 411 888	-7 635 315
Övriga externa kostnader	9	-474 478	-740 723
Personalkostnader	10	-607 489	-699 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 448	-584 448
Summa rörelsekostnader		-8 078 304	-9 659 905
RÖRELSERESULTAT		592 870	-1 365 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		96 805	86 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 025 310	-625 254
Summa finansiella poster		-928 505	-539 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 635	-1 905 048
ÅRETS RESULTAT		-335 635	-1 905 048

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 19	80 697 187	81 271 483
Maskiner och inventarier	14	12 682	22 834
Summa materiella anläggningstillgångar		80 709 870	81 294 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 709 870	81 294 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 044	83 254
Övriga fordringar	15	7 446 574	7 114 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	457 429	95 100
Summa kortfristiga fordringar		7 947 047	7 293 071
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 947 047	7 293 071
SUMMA TILLGÅNGAR		88 656 916	88 587 388

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 094 270	64 184 270
Fond för yttre underhåll		401 508	311 508
Summa bundet eget kapital		64 495 778	64 495 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 330 593	-11 425 545
Årets resultat		-335 635	-1 905 048
Summa fritt eget kapital		-13 666 227	-13 330 593
SUMMA EGET KAPITAL		50 829 551	51 165 185
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 000 000	36 000 000
Leverantörsskulder		216 324	385 653
Skatteskulder		10 969	62 760
Övriga kortfristiga skulder		18 847	17 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 581 226	956 067
Summa kortfristiga skulder		37 827 366	37 422 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 656 916	88 587 388

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	592 870	-1 365 921
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	584 448	584 448
	1 177 318	-781 473
Erhållen ränta	96 805	86 128
Erlagd ränta	-788 494	-664 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 629	-1 359 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-313 539	-31 440
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 347	69 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 437	-1 321 501
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-6 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	340 437	-7 321 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 989 578	14 311 078
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 330 015	6 989 578

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saimagatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,34 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 751 920	6 182 109
Hysesintäkter bostäder	1 358 989	1 403 568
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Varmvatten	0	563 978
Varmvatten, moms	481 482	0
Parkering	-139	0
Dröjsmålsränta	0	334
Pantsättningsavgift	8 547	5 775
Överlåtelseavgift	9 911	11 817
Administrativ avgift	2 058	0
Andrahandsuthyrning	27 961	13 124
Övriga fakturerade kostnader	-1 094	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	8 645 636	8 186 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	73 524
Övriga erhållna bidrag	11 970	0
Övriga intäkter	13 568	33 756
Summa	25 538	107 280

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	112 936	7 207
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 188
Städning enligt avtal	234 904	195 902
Besiktningar	10 978	0
Hissbesiktning	14 713	14 025
Myndighetstillsyn	1 383	3 887
Gårdkostnader	0	9 414
Gemensamma utrymmen	28 905	22 836
Garage/parkering	629	311
Snöröjning/sandning	136 644	120 863
Serviceavtal	113 618	114 936
Fordon	1 657	7 488
Förbrukningsmaterial	4 449	15 719
Summa	660 816	514 774

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyreslägenheter	138 949	0
Bostadsrättslägenheter	0	9 708
Tvättstuga	114 456	70 678
Trapphus/port/entr	0	4 411
Sophantering/återvinning	0	13 417
Dörrar och lås/porttele	75 815	39 705
VVS	390 597	126 957
Ventilation	22 776	46 775
Elinstallationer	35 405	17 500
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 228	11 056
Hissar	79 404	86 059
Summa	861 630	426 265

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyreslägenheter	19 380	0
Entr/trapphus	10 794	0
VVS	25 735	0
Hiss	0	1 987 500
Summa	55 909	1 987 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	289 178	356 863
Uppvärmning	1 978 750	1 689 556
Vatten	805 723	603 811
Sophämtning/renhållning	166 373	101 471
Summa	3 240 025	2 751 701

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	290 144	493 418
Skadedjursförsäkring	5 730	13 898
Tomträttsavgäld	445 650	594 200
Kabel-TV	33 834	43 090
Bredband	67 519	85 527
Samfällighetsavgifter	398 212	381 116
Fastighetsskatt	352 420	343 825
Summa	1 593 509	1 955 074

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	3 618
Tele- och datakommunikation	48 432	47 893
Juridiska åtgärder	50 990	42 406
Inkassokostnader	7 331	8 562
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	33 692	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	28 750
Styrelseomkostnader	1 222	358
Fritids och trivselkostnader	1 570	1 381
Föreningskostnader	29 933	36 604
Förvaltningsarvode enl avtal	213 173	447 644
Överlåtelsekostnad	12 036	18 382
Pantsättningskostnad	13 760	9 455
Korttidsinventarier	0	20 510
Administration	18 082	39 358
Konsultkostnader	6 875	21 383
Bostadsrätterna Sverige	0	8 690
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	474 478	740 723

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	345 000	360 022
Löner till kollektivanst	1 650	1 400
Lön - fastighetsskötare	135 610	227 340
Arbetsgivaravgifter	125 229	110 658
Summa	607 489	699 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 025 310	625 230
Övriga räntekostnader	0	24
Summa	1 025 310	625 254

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 769 427	90 769 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 769 427	90 769 427
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 497 944	-8 923 648
Årets avskrivning	-574 296	-574 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 072 240	-9 497 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 697 187	81 271 483
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 473 000	97 193 000
Taxeringsvärde mark	38 419 000	36 643 000
Summa	134 892 000	133 836 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	365 874	365 874
Utgående anskaffningsvärde	365 874	365 874
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-343 040	-332 888
Avskrivningar	-10 152	-10 152
Utgående avskrivning	-353 192	-343 040
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 682	22 834

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	112 194	125 139
Skattefordringar	4 365	0
Transaktionskonto	2 233 349	1 904 968
Borgo räntekonto	5 096 666	5 084 610
Summa	7 446 574	7 114 717

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 690	0
Förutbet fast skötsel	7 518	0
Förutbet försäkr premier	107 770	0
Förutbet kabel-TV	11 453	0
Förutbet tomträttsavgäld	148 550	0
Förutbet bredband	19 709	0
Upplupna intäkter	153 739	95 100
Summa	457 429	95 100

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	2,88 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,64 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,88 %	12 000 000	12 000 000
Summa			36 000 000	36 000 000
Varav kortfristig del			36 000 000	36 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	33 231	2 412
Uppl kostnad Städning entrepr	1 640	0
Uppl kostn el	32 890	0
Uppl kostnad Värme	233 197	0
Uppl kostn räntor	244 916	8 100
Uppl kostn vatten	63 678	0
Uppl kostnad arvoden	228 600	229 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	71 826	32 661
Förutbet hyror/avgifter	671 248	683 694
Summa	1 581 226	956 067

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 250 000	47 250 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av månadsavgifterna med 3 procent f.r.o.m. 2025-01-01. Höjning av hyrorna med 5,3 procent f.r.o.m. 2025-01-01. Två sålda hyreslägenheter omvandlade till bostadsrätter. Nytt försäkringsbolag f.r.o.m. 2025-05-01 är Gjensidige Försäkring

Underskrifter

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

Stockholm

Ari Olavi Tuovinen
Styrelseledamot

Cayan Celiker
Styrelseledamot

Konstantinos Koliass
Styrelseledamot

Lars Blom
Styrelseledamot

Lars Håkan Olsson
Ordförande

Yousef Esmaili
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 10:49

DOCUMENT ID:

BJQ4mUPKQII

ENVELOPE ID:

HygNm8wt7ge-BJQ4mUPKQII

DOCUMENT NAME:

Brf Saimagatan, 769606-1741 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

e8d34eedb49ba873da52f24db5695ae471869e1619b97
65cc9f6e458646d618976c9c119f858fc57ba79a11bd0d
9d830e01ef80c48e2c7af9628bdc9b959e23e

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. Lars Håkan Olsson brfsaimagatan@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 12:00 13.06.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.28.80
2. LARS BLOM larsblom@bahnhof.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 20:22 13.06.2025 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.25.152
3. KONSTANTINOS KOLIAS koliaskon@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 22:10 13.06.2025 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.68.233
4. CAYAN CELIKER cayan742008@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 22:36 13.06.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.211.87
5. YOUSEF ESMALI ysfesmaili@gmail.com	 Signed Authenticated	14.06.2025 17:14 14.06.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.250.128
6. ARI OLAVI TUOVINEN cykellars19@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2025 09:07 15.06.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.160
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 12:53 16.06.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.86.170

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Saimagatan, org.nr 769606-1741.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Saimagatan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Saimagatan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 12:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 10:49

DOCUMENT ID:

SJ-V7LDKmx

ENVELOPE ID:

HyNQ8PF7ee-SJ-V7LDKmx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Saimagatan 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

f734f7cbfcaef98fda53df71557af685ccbd0fa0555763e
1c8b829102a510d36e7c5f7f28b4613a20b22d6f3c9aab
1dbb8204caba911cb02d7d62f6bc58df32

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso	Signed	16.06.2025 12:54	eID	Swedish BankID
n carina@toressonrevision. se	Authenticated	16.06.2025 12:53	Low	IP: 2.67.86.170

* 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



PAeS
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