

Årsredovisning för  
**Brf Simmaren**  
769633-0161

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Simmaren, 769633-0161, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parantes avser förgående år.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningen Brf Simmaren**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning och lokaler för uthyrning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen har sitt säte Sollentuna kommun, Stockholm län.

##### **Äkta förening**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### **Föreningens fastigheter**

Föreningen förvärvade 2016-12-13 fastigheten Staven 5 och del av Staven 4 i Sollentuna kommun. Fastigheten består av tomtmark med två flerbostadshus med totalt 82 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 246 m<sup>2</sup>. I fastigheten ingår också fyra lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 130 m<sup>2</sup>.

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam fram till 2023-11-01.

Dessutom ingår del i gemensamhetsanläggning med Brf Roddaren avseende garage under föreningarnas fastigheter om totalt 117 bilplatser och 5 MC-platser. Därtill finns 12 parkeringsplatser utomhus.

##### **Lägenhetsfördelning**

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	36 st
3 rum och kök	14 st
4 rum och kök	18 st

##### **Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Frisörsalong	31 m <sup>2</sup>	t o m 2025-06-28
Skönhetssalong	34 m <sup>2</sup>	t o m 2023-11-02
Butik	31 m <sup>2</sup>	t o m 2023-09-01
Skönhetssalong	34 m <sup>2</sup>	t o m 2025-05-01

### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Joakim Landelius	Ledamot, Ordförande	2022-01-01 -2022-06-02
Ulf Noring	Ledamot	2022-01-01 -2022-06-02
Marianna Wallin	Ledamot, Kassör	2022-01-01 -2022-06-02
Amy Samuelsson	Suppleant	2022-01-01 -2022-06-02
Tony Levis	Suppleant	2022-01-01 -2022-06-02
Tobias Blom Hilbig	Suppleant	2022-01-01 -2022-06-02
Tony Levis	Ledamot, Ordförande	2022-06-02 - 2022-12-31
Mikael Balte	Ledamot	2022-06-02 - 2022-12-31
Leif Pettersson	Ledamot	2022-06-02 - 2022-12-31
Marianna Wallin	Ledamot, Kassör	2022-06-02 - 2022-12-31
Tobias Blom Hilbig	Ledamot	2022-06-02 - 2022-12-31
Amy Samuelsson	Suppleant	2022-06-02 - 2022-12-31
Maria Edlund	Suppleant	2022-06-02 - 2022-12-31
Kerstin Nilsson	Suppleant	2022-06-02 - 2022-12-31
Tobias Nordkvist	Suppleant	2022-06-02 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare.

Styrelsen har under 2022 haft 15 protokollförda styrelsemöten samt ett antal arbetsmöten i olika arbetsgrupper för utredningar, besiktningar, upphandlingar och inom ramarna för gemensamhetsanläggningarna. Vidare har flertal möten hållits med entreprenörer och leverantörer. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2022-06-02.

Styrelsen har en uttalad arbetsmodell att samtliga invalda deltar aktivt i arbetet och deltar vid samtliga möten varför ersättande av ordinarie ledamot vid möten närmast är att betrakta som en formalitet.

Föreningen har inte haft några anställda under året.  
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

### **Revisorer**

Under räkenskapsåret har Borev Revision AB varit revisionsbolag.

### **Valberedning**

Vid stämman 2022 tillsattes valberedning genom val av Pia Berlin och Åsa Levis.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118  
Överlåtelse under året: 3  
Beviljad andrahandsuthyrning: 3

Vid årets slut var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 3 andrahandsuthyrningar. Vid andrahandsuthyrning tas en avgift ut enligt stadgar, på 10% av prisbasbelopp. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbelopp.

Föreningens stadgar uppdaterade har registrerats hos Bolagsverket 2021-11-18.

### **Årsavgifter**

Som direkt följd av stigande kostnader och inflation har vi höjt avgifter med 10% som också aviserats under 2022. Styrelsen följer noggrant utvecklingen och kommer om nödvändigt justera avgifterna ytterligare.

Hysesavgift för parkeringsplatser (ombesörjs av parkeringspartner enligt ovan) per månad är från och med 1 mars 2023:

Bilplats i garage	1 100 kr
MC-plats i garage	550 kr
Bilplats på gård	550 kr

### **Dialog och samverkan**

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmar om pågående aktiviteter i föreningen samt bjudit in till möjlighet att delta i delar av arbetet.

Information har förmedlats i huvudsak genom anslag i portar och miljörum samt genom publicering i föreningens kanal på applikationen BoAppa.

Styrelsen har under 2022 beslutat om och infört en molnbaserad lösning hos Microsoft 365, detta som komplement till BoAppa. Syftet är att få en bättre sammanhållen plattform för lagring av vitala delar som t.ex. dokumentation, avtal och medlemsinformation. Styrelsen ser också bättre kommunikativa vägar via ny teknik, en omarbetning av föreningens hemsida (brfsimmaren.se) vad gäller t.ex. mäklarinformation kan därför komma att genomföras under 2023.

### **Avtal**

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer gällande 2022:

Teknisk förvaltning: HSB

Ekonomisk förvaltning: Korrekt BRF

Städning av gemensamma utrymmen: Ready Steady Clean AB

Hantering av garage och parkeringsplatser: Parkona AB

Avfallshantering: Sollentuna Energi och Miljö samt Ragn-Sells

Fjärrvärme och vatten: Sollentuna Energi och Miljö

Trädgårdsskötsel och snöröjning: PEAB Anläggning AB

Elförbrukning: Sollentuna Elhandel

Hisservice & Hissjour: KONE

TV, bredband och telefoni: Telia Sverige AB

Låssmed: Gerts lås

Fastighets- och ansvarsförsäkring: Folksam

Hissbesiktning: KIWA

### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen deltar i två gemensamhetsanläggningar för kvarteret Staven, Sollentuna.

GA2 avser gemensamt garage med tillhörande utrymmen tillsammans med brf Roddaren.

Brf Simmaren innehar 53% i denna anläggning.

GA3 avser gårdsrummet med tillhörande lekplats och parkanläggning tillsammans med brf Roddaren, brf Skridskoåkaren och brf Kanotisten. Inom gemensamhetsanläggningen har kommunen servitut  
Brf Simmaren innehar 28% i denna anläggning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vi upplevt förändringar i vår omvärld som påverkat oss som förening. Stigande priser med skenande inflation som följd har inneburit högre kostnader för bl.a. el, värme och vatten, men även stigande räntor har påverkat vår ekonomi (se punkten föreningens ekonomi nedan).

Styrelsen har under året arbetat fokuserat på översyn av vad vi kan göra för att påverka våra gemensamma kostnader i positiv mening. Ett arbete med översyn av justering och optimering av värme och gemensam el har påbörjats och vi fortsätter med arbetet in i 2023.

Under 2022 har styrelsen konkurren utsatt tjänsten ekonomisk förvaltare, tillhandahållen via Peab Support AB / Korrekt Brf. Styrelsen har efter analys beslutat om att utse ny ekonomisk förvaltare per 2023-01-01 genom avtal med Nabo. Detta kommer ge oss bättre möjlighet till mer följsam ekonomisk hantering samt till lägre kostnad.

Inom vår Gemensamhetsanläggning för garaget, som vi delar med Brf Roddaren, har vi under 2022 hos Lantmäteriet ansökt om att få installera infrastruktur för laddning av elbilar. Styrelsen har tillsammans med styrelsen för Brf Roddaren tagit fram material som utgör beslutsunderlag inför Lantmäteriets beslut. Vi hoppas på att få ett beslut under kvartal 1 2023.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 829 811	4 970 277	4 716 096	3 271 050
Resultat efter finansiella poster	-1 440 451	-593 855	-9 025	399 402
Soliditet, %	81	80	80	75
Lån per kvm bostadsyta	13 877	14 817	14 891	14 996
Årsavgift per kvm bostadsyta	715	712	710	715
Sparande per kvm bostadsyta	104	265	376	359
Räntekänslighet, %	19	21	21	40
Energikostnad per kvm bostadsyta	220	228	167	78

## Nyckeltalsdefinition

**Soliditet** justerad eget kapital i procent av balansomslutning

**Sparande** hur mycket av totala intäkterna som blir över per kvm bostadsyta

**Räntekänslighet** hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

**Energikostnad** totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	236 070 000	73 320 000	314 760	75 617	-593 855
Omf fg års resultat				-593 855	593 855
Yttre underhållsfond			157 380	-157 380	
Årets resultat					-1 440 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>236 070 000</b>	<b>73 320 000</b>	<b>472 140</b>	<b>-675 618</b>	<b>-1 440 451</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:

Balanserat resultat	-675 618
Årets resultat	-1 440 451
<b>Totalt</b>	<b>-2 116 069</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	157 380
Balanseras i ny räkning	-2 273 449
<b>Totalt</b>	<b>-2 116 069</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 829 811	4 970 277
Övriga rörelseintäkter		25	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 829 836</u>	<u>4 970 277</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 743 105	-2 595 168
Externa rörelsekostnader		-166 799	-164 389
Personalkostnader		-153 669	-95 094
Avskrivningar		-1 981 667	-1 981 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 045 240</u>	<u>-4 836 318</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-215 404</u>	<u>133 959</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	-
Räntekostnader		-1 225 078	-727 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 225 047</u>	<u>-727 814</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 440 451</u>	<u>-593 855</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 440 451</u>	<u>-593 855</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 440 451</u>	<u>-593 855</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	380 568 748	382 550 414
Summa materiella anläggningstillgångar		380 568 748	382 550 414
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>380 568 748</b>	<b>382 550 414</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 808	-9 156
Övriga fordringar	4	51 475	55 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	329 411	278 070
Summa kortfristiga fordringar		390 694	324 507
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		795 542	5 272 872
Summa kassa och bank		795 542	5 272 872
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 186 236</b>	<b>5 597 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>381 754 984</b>	<b>388 147 793</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		236 070 000	236 070 000
Upplåtelseavgifter		73 320 000	73 320 000
Yttre underhållsfond		472 140	314 760
Summa bundet eget kapital		309 862 140	309 704 760
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-675 618	75 617
Årets resultat		-1 440 451	-593 855
Summa fritt eget kapital		-2 116 069	-518 238
<b>Summa eget kapital</b>		<b>307 746 071</b>	<b>309 186 522</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Depositioner		161 000	161 000
Övriga skulder till kreditinstitut	6	51 327 864	25 777 583
Summa långfristiga skulder		51 488 864	25 938 583
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	6	21 473 385	51 950 416
Leverantörsskulder		391 527	309 880
Skatteskulder		112 970	104 180
Övriga skulder	7	82 626	75 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	459 541	582 691
Summa kortfristiga skulder		22 520 049	53 022 688
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>381 754 984</b>	<b>388 147 793</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 440 451	-593 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 981 667	1 981 667
	<u>541 216</u>	<u>1 387 812</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>541 216</b>	<b>1 387 812</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-98 450	463 259
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar till Peab		53 756
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 654	-244 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>449 420</b>	<b>1 659 912</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-4 926 750	-392 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 926 750</b>	<b>-392 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 477 330</b>	<b>1 267 912</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 272 872</b>	<b>4 004 960</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>795 542</b>	<b>5 272 872</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 750 841	3 732 853
Hysesintäkter lokaler	269 412	263 740
Intäkter garage	588 000	719 274
Garantiersättning		19 701
Fastighetsskatt lokaler	15 220	3 784
Debiterade Elkostnader	173 568	163 187
Debiterade förseningsavgifter	1 311	600
Överlåtelseavgifter	8 420	14 280
Pantsättningsavgifter	9 135	7 137
Andrahandsuthyrning	9 233	13 530
Debiterade inkassokostnader		25
Övriga debiterade kostnader	4 671	360
Försäkringsersättningar		31 810
Öresavrundning		-4
<b>Summa</b>	<b>4 829 811</b>	<b>4 970 277</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	418 429	533 937
Driftskostnader	207 355	50 137
Kostnader vidarefakturerade	20 178	20 767
Städning	50 627	
Trädgård	4 540	
Hiss	62 666	63 478
Nycklar, lås, postfack	23 123	710
Bevakningskostnader		10 802
Brandlarm	29 913	
Förbrukningsmaterial	42 904	1 553
Övriga reparationer		1 664
Elkostnader	571 460	389 744
Värme	386 348	540 781
Vatten & Avlopp	194 920	263 783
Sophämtning	181 983	188 427
Ventilation		122 996
OVK	31 625	
Samfällighetskostnader	38 417	26 238
Fastighetsförsäkring	49 477	43 376
Triple play	220 144	220 182
Fastighetsskatt	60 880	52 090
Vinterunderhåll	84 385	56 363
Bygglovskostnader	4 140	8 140
Extern tillsyn och besiktning	55 362	
Övriga fastighetskostnader	4 229	
<b>Summa</b>	<b>2 743 105</b>	<b>2 595 168</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	388 000 000	388 000 000
<b>Summa</b>	<b>388 000 000</b>	<b>388 000 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 449 586	-3 467 919
-Årets avskrivning enligt plan	-1 981 666	-1 981 667
<b>Summa</b>	<b>-7 431 252</b>	<b>-5 449 586</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>380 568 748</b>	<b>382 550 414</b>
Varav byggnader	230 368 748	232 350 414
Varav mark	150 200 000	150 200 000
<b>Summa</b>	<b>380 568 748</b>	<b>382 550 414</b>

### Fastighetsbeteckning Staven 5

Taxeringsvärde byggnader	143 800 000	97 903 000
Taxeringsvärde mark	40 288 000	37 306 000
<b>Summa</b>	<b>184 088 000</b>	<b>135 209 000</b>

### Not 4 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Peab Bostad AB		
Skattekonto	51 475	55 593
<b>Summa</b>	<b>51 475</b>	<b>55 593</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning		31 790
Fastighetsskötesel	78 131	
Fastighetsförsäkring	44 611	40 555
Bevakningskostnader		7 841
Tripple Play	54 987	55 036
Sophantering	8 463	7 423
Parkona intäkter	134 208	135 425
Add Secure - brandlarm	9 011	
<b>Summa</b>	<b>329 411</b>	<b>278 070</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2022-12-31	2021-12-31
SEB 43728032	0,42%	2023-01-28		25 780 833
SEB 43728059	0,93%	2022-10-28		25 777 583
SEB 43728067	1,10%	2024-10-28	25 777 583	25 777 583
SHB 583181	3,84%	2025-10-30	25 810 333	
SHB 587398	2,74%	2023-02-22	10 606 666	
SHB 587399	3,60%	2023-12-01	10 606 667	
<b>Summa</b>			<b>72 801 249</b>	<b>77 335 999</b>

### Kortfristig del av lån (lån samt del av lån som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen)

SEB 43728067	131 000
SHB 583181	129 052
SHB 587398	10 606 666
SHB 587399	10 606 667
<b>Summa</b>	<b>21 473 385</b>

Föreningen har två lån (SHB 587398, 587399) som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

## Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till Skatteverket	34 240	31 157
Skatt hänförlig till styrelsearvode	25 173	22 435
Arbetsgivaravgifter hänförliga till styrelsearvode	23 213	21 929
<b>Summa</b>	<b>82 626</b>	<b>75 521</b>

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter		390 914
Revisionsarvode	20 279	19 313
Upplupen ränta	243 249	4 515
Värme	76 073	77 384
EI	92 956	63 346
Vatten & avlopp	18 895	20 081
Avfall	8 089	7 138
<b>Summa</b>	<b>459 541</b>	<b>582 691</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	78 610 000	78 610 000
<b>Summa</b>	<b>78 610 000</b>	<b>78 610 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Planerad verksamhet under kommande år

Styrelsen avser fortsatt att arbeta med optimering av våra system för el, värme och vatten. Vi kommer löpande följa upp kostnadsutvecklingen för el i syfte att fortsatt utdebitera korrekt pris för hushållsel.

Upphandling underhållsplan kommer intensifieras med mål att teckna avtal under kvartal 1.

Förberedelser inför 5 års besiktning kommer påbörjas under kvartal 2. Det finns utestående punkter där styrelsen tillsammans med HSB haft löpande möten med PEAB under 2022, vissa delar har slutförts medan några kvarstår. Mer information kommer löpande.

Om positivt beslut från Lantmäteriet inkommer för laddstolpar i GA garage kommer arbete med upphandling påbörjas. Mer information kommer i frågan.

### Tidigare genomförda drift-och underhållsinsatser

Vi har haft återkommande problem med ventilationen, det pågår en dialog med entreprenör för att komma till rätta med detta.

Styrelsen har också för avsikt att ansluta larmsystem där larm automatiskt går till utvalt företag för åtgärd.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har som ambition att skapa grund för en långsiktig förvaltning av föreningen samtidigt som nuvarande medlemmars ekonomiska intressen tas om hand. Detta skall ske genom aktivt styrelsearbete, professionella upphandlingar av tjänster samt långsiktighet i beslut om ekonomiska placeringar och nyttjande av eventuellt resultat samt kassa.

Under 2022 har föreningen satt om krediter och i samband med det bytt långgivare från SEB till Handelsbanken för 2 av 3 krediter. Givet högre räntekostnader har avgifterna justerats upp med 10%. Vi har i samband med byte till Handelsbanken också amorterat ner en av krediterna med 4.600.000kr. Vi har fortsatt god likviditet.

Styrelsen har bitt nya ekonomisk förvaltare, Nabo, att se över processen för frivilliga kapitaltillskott. Ett genomförande är inte möjligt med mindre av en stadgeändring, varför vi ser detta som ett förarbete. Ett frivilligt kapitaltillskott är kortfattat en möjlighet för medlem att amortera på den "sin" del av föreningens krediter för att på sätt minska sin årsavgift.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Tony Levis  
Styrelseordförande

---

Leif Pettersson  
Styrelseledamot

---

Tobias Blom Hilbig  
Styrelseledamot

---

Mikael Balte  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Borev Revision AB

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557487632859

## Dokument

Brf Simmaren Årsredovisning 2022  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-02-22 11:50:59 CET (+0100) av Peab (P)  
Färdigställt 2023-02-27 12:55:43 CET (+0100)

## Initierare

Peab (P)  
Peab  
esignering@peab.se

## Signerande parter

Leif Pettersson (LP)  
leif.pettersson@ahlinssplat.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
PETTERSSON"  
Signerade 2023-02-22 12:02:52 CET (+0100)

Tobias Blom Hilbig (TBH)  
tobias.blom-hilbig@brfsimmaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS BLOM HILBIG"  
Signerade 2023-02-22 12:03:28 CET (+0100)

Mikael Balte (MB)  
mikael.balte@brfsimmaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL BALTE"  
Signerade 2023-02-22 14:30:44 CET (+0100)

Peter Lindqvist (PL)  
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Peter Lindqvist"  
Signerade 2023-02-27 12:55:43 CET (+0100)

Tony Levis (TL)  
tony.levis@brfsimmaren.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557487632859



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tony Michael Levis"  
Signerade 2023-02-24 02:10:58 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Simmaren, org.nr 769633-0161

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Simmaren för räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Simmaren för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2023 13:00

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson · 27.02.2023 12:58

DOCUMENT ID:

SkpysM90s

ENVELOPE ID:


rke2JiG5Ai-SkpysM90s

DOCUMENT NAME:

Brf Simmaren - Revisionsberättelse 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	27.02.2023 13:00 27.02.2023 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 213.66.183.137

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