

Årsredovisning 2024

Brf Simmaren

769633-0161



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Simmaren

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. 5
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 Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-21.

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Staven 3 GA Gården	2018	Sollentuna
Staven 4 GA garage	2018	Sollentuna
Staven 5	2018	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 246 kvm och 4 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 7034 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tony Levis	Ordförande
Leif Pettersson	Styrelseledamot
Mikael Balte	Styrelseledamot
Peter David Hansen	Styrelseledamot
Susanne Elisabet Björklund	Suppleant

Valberedning

Åsa Levis
Camilla Mörck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2025 ● Dammbindning garage

Avtal med leverantörer

Avtal Larmförmedling	SOS
Avtal Mätdata el	Ngenic
Bredband, TV och telefoni	Telia AB
Ekonomisk förvaltare	Nabo
El, fjärrvärme och avfall	Sollentuna Energi och Miljö
Eltjänster	PA Elservice AB
Fastighets- och ansvarsförsäkring	IF
Hissbesiktning	KIWA
Hisservice- och jour	Kone
Källsortering	Ragn-sells Recycling
Låssmed	Gerts Lås
Markarbete trädgård och snöröjning	Lövhagen AB
Parkeringsadministratör	Sverige Parkering AB
Revisor	Borevision
Service garageporten	Portexperthen
Service och inspektion brandsystem	Brandexperthen
Serviceavtal fläktsystem	G Schelin
Serviceavtal värmesystem gem Roddaren	Etcon
Sprinkler brandlarm abonnemang	Addsecure
Sprinkler Garage (service och kontroll)	Sandbäckens
Städning	Ready Steady Clean
Teknisk förvaltare	HSB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA Staven 4, med en andel på 53%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningens GA Garage (Staven 4), detta tillsammans med Brf Roddaren vars andel är 47%. GA Gård (Staven 3) förvaltas tillsammans med Brf Roddaren, Brf Skridskoåkaren och Brf Kanotisten. För GA Gård är Brf Simmarens andel 28%..

Övrig verksamhetsinformation

-Upphandling avtal med Storholmen AB (Teknisk förvaltare), avtalet startar 2025.

- Upphandling avtal med Swedal AB (Städning), avtalet startar 2025.
- Upphandling avtal med Assars AB (Markarbete trädgård och snöröjning), avtalet startar 2025.
- Upphandling & installation av laddboxar (Newel AB/SEOM) genomfördes.
- OVK genomfördes.

*Styrelsen anordnade en gårdsstädning där medlemmar hade möjlighet att delta. Trots lågt intresse och närvaro ser styrelsen en vinst med att fortsätta med aktiviteten även framöver då det ger medlemmar en möjlighet att träffas. Det håller dessutom nere löpande kostnader som är en vinst för oss alla.

*Under 2024 har styrelsen medverkat vid flertalet besiktningar med Densia AB (besiktningsföretag anlitat av Brf Simmaren) och PEAB kopplat till pågående 5 års besiktning, denna besiktning är nu avslutad. Vissa åtgärder har genomförts i anslutning till besiktningarna men det kvarstår ett antal som PEAB ännu inte åtgärdat. Styrelsen kommer under Q1 2025 att påbörja ett arbete med att återropa den förlängda garantitid som vi erhållit via genomförd 5 års besiktning, nedan är några punkter som vi anser faller inom garantin;

- Porttelefoner
- Ljudsmällor
- Stopp ventilation vid lägre temperatur
- Undertryck, vibrerande balkongdörr vid lägre temperatur

*Utredning har skett för de garageplatser (5 st.) som hyrs ut till vår grannförening, Brf Skridskoåkaren, då intäkter för 2023 och 2024 saknats. Upplupen skuld är framtagen och kommer att regleras Q1 2025.

*Fortsatt utredningsarbete har genomförts under 2024 för de gemensamma kostnader vi har med Brf Roddaren (el och fjärrvärme). Brf Roddaren (se not 18 i bokslut för 2023). Det finns en ännu ej fastställd skuld som Brf Simmaren har gentemot Brf Roddaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Höjning avgifter bostäder genomfördes vid 2 tillfällen, 1 januari med 5% och 1 april med 5%.
- Höjning avgifter parkering genomfördes vid 1 tillfälle, 1 mars med 5%.
- Påslag på 200kr/månad för nyttjande av laddboxar genomfördes 1 april.
- Bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddboxar i garaget godkänt och utbetalt.
- Förhandling med flertalet banker ledde till att Handelsbanken är vår huvudfinansier.
- Förhandlingar med Handelsbanken har lett till viss förändring av bindningstider för våra lån.
- All amortering är riktad mot det lån med högst ränta.

Förändringar i avtal

- Nytt avtal med Sverige Parkering AB (Parkeringsadministratör).
- Nytt avtal med IF AB (Fastighetsförsäkring).
- Omförhandlat avtal med Telia AB (Bredband, TV och telefoni).

Övriga uppgifter

*Styrelsen har löpande följt utvecklingen vad gäller ränteläget, ett flertal möten har skett med Handelsbanken med syftet att balansera löptider för våra samlade lån över tid men även för att få bästa möjliga villkor. Vår samlade amortering på ca 523.000kr/år sker nu mot det lån som har högst ränta.

*Styrelsen har överklagat bygglov för fastigheten Staven 8. Länsstyrelsen har bifallit detta och ärendet ligger nu hos Mark & Miljödomstolen för avgörande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 656 478	5 415 917	4 829 811	4 970 277
Resultat efter fin. poster	-2 090 252	-1 276 422	-1 440 451	-593 855
Soliditet (%)	80	81	81	80
Yttre fond	786 900	629 520	472 140	314 760
Taxeringsvärde	184 088 000	184 088 000	184 088 000	135 209 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	850	715	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	80,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 897	13 780	13 877	14 817
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 365	10 277	10 358	10 995
Sparande per kvm totalyta, kr	5	117	77	265
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	57	81	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	64	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	31	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	152	164	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,96	3,18	-
Räntekänslighet (%)	15,55	16,22	19	21

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 193 718 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.

Upplysning vid förlust

Brf Simmarens negativa resultat beror bl.a. på fortsatt höga avskrivningar på fastigheten. Till detta har extraordinära kostnader för 5 års besiktning och juristkostnader tillkommit. Utöver det har kostnader för byte av nödtelefoner för samtliga hissars tagits, även kostnader för viss efterkontroll i anslutning till genomförd OVK har påverkat resultatet.

Brf Simmaren har ett avtal med grannföreningen Brf Skridskoåkaren om uthyrning av 5 st. garageplatser. Våra intäkter för dessa platser var för 2023 och 2024 inte reglerade då vår tidigare ekonomiska förvaltare inte lämnat över uppgifter om det till Nabo. Skulderna är nu reglerade och kommer också få en positiv effekt framgent.

Styrelsen har löpande omförhandlat avtal vilket också lett till minskade kostnader för kommande år. Ett förbättrat ränteläge visar också på positiva tendenser framgent.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	236 070 000	-	-	236 070 000
Upplåtelseavgifter	73 320 000	-	-	73 320 000
Fond, yttre underhåll	629 520	-	157 380	786 900
Balanserat resultat	-2 273 449	-1 276 422	-157 380	-3 707 250
Årets resultat	-1 276 422	1 276 422	-2 090 252	-2 090 252
Eget kapital	306 469 650	0	-2 090 252	304 379 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 707 250
Årets resultat	-2 090 252
Totalt	-5 797 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 380
Att från yttre fond i anspråk ta	-151 588
Balanseras i ny räkning	-5 803 295
	-5 797 503

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	5 656 478	5 414 917
Övriga rörelseintäkter	3	31 000	142 413
Summa rörelseintäkter		5 687 478	5 557 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 098 909	-2 723 528
Övriga externa kostnader	9	-277 258	-176 241
Personalkostnader	10	-172 889	-129 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 973 736	-1 973 736
Summa rörelsekostnader		-5 522 792	-5 003 479
RÖRELSERESULTAT		164 686	553 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 274	3 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 256 212	-1 833 607
Summa finansiella poster		-2 254 938	-1 830 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 090 252	-1 276 422
ÅRETS RESULTAT		-2 090 252	-1 276 422

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	376 621 276	378 595 012
Maskiner och inventarier	13	231 145	0
Summa materiella anläggningstillgångar		376 852 421	378 595 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		376 852 421	378 595 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 677	96 936
Övriga fordringar	14	11 502	116 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104 332	344 521
Summa kortfristiga fordringar		209 511	558 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 591 282	1 087 299
Summa kassa och bank		1 591 282	1 087 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 800 793	1 645 313
SUMMA TILLGÅNGAR		378 653 213	380 240 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		309 390 000	309 390 000
Fond för yttre underhåll		786 900	629 520
Summa bundet eget kapital		310 176 900	310 019 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 707 250	-2 273 449
Årets resultat		-2 090 252	-1 276 422
Summa fritt eget kapital		-5 797 503	-3 549 870
SUMMA EGET KAPITAL		304 379 397	306 469 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	35 765 896	25 552 229
Övriga långfristiga skulder		135 482	166 482
Summa långfristiga skulder		35 901 378	25 718 711
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		37 138 169	46 738 968
Leverantörsskulder		25 911	251 765
Skatteskulder		121 760	121 760
Övriga kortfristiga skulder		123 452	52 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	963 146	887 059
Summa kortfristiga skulder		38 372 438	48 051 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 653 213	380 240 324

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 686	553 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 973 736	1 973 736
	2 138 422	2 527 586
Erhållen ränta	1 274	3 335
Erlagd ränta	-2 175 672	-1 813 393
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 976	717 528
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	348 503	-167 320
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-159 266	246 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 260	796 326
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-231 145	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 145	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	0
Amortering av lån	-487 132	-510 052
Depositioner	-31 000	5 482
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	581 868	-504 570
ÅRETS KASSAFLÖDE	503 983	291 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 087 299	795 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 591 282	1 087 299

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Simmaren 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

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. 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	4 494 768	4 126 008
Hysesintäkter, p-platser	544 520	585 304
Hysesintäkter, lokaler	379 010	359 536
El	200 708	331 890
Laddbox	22 400	0
Övriga intäkter	299	895
Andrahandsuthyrning	14 773	11 284
Summa	5 656 478	5 414 917

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	31 000	19 704
Elprisstöd	0	122 709
Summa	31 000	142 413

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	257 958	283 972
Besiktning och service	402 054	232 787
Städning	134 973	143 644
Trädgårdsarbete	72 416	9 776
Snöskottning	157 121	152 413
Övrigt	2 237	37 245
Summa	1 026 760	859 837

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	17 467
Bostäder	4 807	10 656
Bostäder VVS	0	25 273
Lokaler	1 251	1 200
Trapphus/port/entr	5 268	0
Soprum/miljöanläggning	16 981	2 688
Dörrar och lås/porttele	27 667	41 402
VA	0	6 772
Värme	1 300	0
Ventilation	54 434	0
El	23 026	5 991
Hissar	36 033	6 004
Tak	9 994	8 535
Fasader	1 435	11 557
Gård/markytor	0	3 248
Garage och p-platser	5 574	795
Försäkringsärende/vattenskada	21 275	0
Summa	209 044	141 588

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	4 925
Bostäder VVS	0	61 915
Trapphus/port/entré	0	53 754
Dörrar och lås/porttele	0	4 244
Ventilation	72 838	0
Hissar	78 750	0
Summa	151 588	124 838

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	352 521	399 151
Uppvärmning	521 341	451 892
Vatten	324 783	216 536
Sophämtning	159 362	192 515
Summa	1 358 006	1 260 094

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	66 041	54 843
Bredband/Kabeltv	225 090	219 948
Arvode teknisk förvaltning	1 500	1 500
Fastighetsskatt	60 880	60 880
Summa	353 511	337 171

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	76 819	64 887
Förbrukningsmaterial	0	8 833
Juridiska kostnader	76 273	2 800
Revisionsarvoden	28 625	25 721
Ekonomisk förvaltning	95 542	74 000
Summa	277 258	176 241

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	135 414	102 591
Sociala avgifter	37 475	27 383
Summa	172 889	129 974

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	131	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 254 590	1 832 043
Övriga räntekostnader	1 491	1 554
Summa	2 256 212	1 833 607

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	388 000 000	388 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	388 000 000	388 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 404 988	-7 431 252
Årets avskrivning	-1 973 736	-1 973 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 378 724	-9 404 988
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	376 621 276	378 595 012
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 200 000</i>	<i>150 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 800 000	143 800 000
Taxeringsvärde mark	40 288 000	40 288 000
Summa	184 088 000	184 088 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	231 145	0
Utgående anskaffningsvärde	231 145	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	231 145	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 502	26 215
Övriga fordringar	0	90 342
Summa	11 502	116 557

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 462	217 908
Fastighetsskötsel	0	55 128
Försäkringspremier	7 355	51 331
Förvaltning	25 515	20 154
Summa	104 332	344 521

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	2,41 %	10 477 615	10 606 667
Stadshypotek	2026-10-30	2,61 %	25 548 333	25 646 583
Stadshypotek	2025-10-30	3,84 %	25 552 229	25 681 281
Stadshypotek	2025-02-24	3,31 %	10 228 138	10 356 666
Stadshypotek	2025-03-18	3,11 %	597 750	
Stadshypotek	2025-01-02	3,86 %	500 000	
Summa			72 904 065	72 291 197
Varav kortfristig del			37 138 169	46 738 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 288 405 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 587	61 134
El	40 332	35 865
Uppvärmning	67 664	64 435
Utgiftsräntor	344 003	263 463
Vatten	26 423	16 457
Förutbetalda avgifter/hyror	437 137	424 705
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	963 146	887 059

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 610 000	78 610 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

*Styrelsen har fattat beslut om att under 2025 införa avläsning och debitering av förbrukat vatten, vi inväntar återkoppling från leverantör då vissa tekniska åtgärder behöver vara på plats.

Underskrifter

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

Sollentuna

Leif Pettersson
Styrelseledamot

Mikael Balte
Styrelseledamot

Peter David Hansen
Styrelseledamot

Susanne Elisabet Björklund
Suppleant

Tony Levis
Ordförande

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

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 14:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.03.2025 11:44

DOCUMENT ID:

Hy4dQ_ZXikx

ENVELOPE ID:

S1ldQ_-7i1e-Hy4dQ_ZXikx

DOCUMENT NAME:

Brf Simmaren, 769633-0161 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tony Michael Levis tony.levis@brfsimmaren.se	Signed Authenticated	03.03.2025 14:48 03.03.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.230.48
2. Peter David Hansen peter.hansen@brfsimmaren.se	Signed Authenticated	03.03.2025 20:03 03.03.2025 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.196.183
3. Susanne Elisabet Björklund susanne.bjorklund@brfsimmaren.se	Signed Authenticated	04.03.2025 09:17 04.03.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 161.69.65.18
4. LEIF PETERSSON leif.petersson@ahlinsplat.se	Signed Authenticated	04.03.2025 10:14 04.03.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.116
5. MIKAEL BALTE mikael.balte@brfsimmaren.se	Signed Authenticated	04.03.2025 11:36 04.03.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.252.71
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	04.03.2025 14:46 04.03.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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

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

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 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 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. Risker 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

2024-01-01 – 2024-12-31 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 *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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 14:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.03.2025 11:44

DOCUMENT ID:

SJM_m_WXj1l

ENVELOPE ID:

rk-dQO-QsJg-SJM_m_WXj1l

DOCUMENT NAME:

Brf Simmaren - RB - 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	04.03.2025 14:48 04.03.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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