

Årsredovisning 2024

Brf Svea Symfoni

769631-6657



 r1lDnKkN6yl-ByQwhY1Vayg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Symfoni

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. 17

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 25	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

Symfoni och Serenad Lounge

Föreningen är dessutom indirekt ägare till Stockholm Svea Artilleri 28 (3D fastigheten), tillsammans med grannföreningen Brf Svea Serenad. 3D fastigheten ägs av Symfoni och Serenad Lounge AB (Loungebolaget) som i sin tur ägs till lika delar av föreningarna. Loungebolaget hyr ut lokalen till Selvaag Pluss Service AB (Pluss Service), som i den cirka 650 kvm stora loungen bedriver boendeserviceverksamhet exklusivt riktad till de boende i föreningarna. Fastighetens adress är Löjtnantsgatan 9A och 9B.

Parkering

Föreningens fastighet Svea Artilleri 25 ingår i en gemensamhetsanläggning för garage. Garaget omfattar 149 platser varav 141 är försedda med laddboxar för elbilar. Garaget består av två plan och är beläget inom fastigheterna Svea Artilleri 25 och Svea Artilleri 26. Garaget nås via en gemensam garageport vid Löjtnantsgatan 9C och gemensam ramförbindelse mellan garageplanen.

Garaget delas och förvaltas gemensamt med grannföreningen Brf Svea Serenad. Föreningarna hyr ut garaget till ett för ändamålet bildat gemensamt 50/50-ägt bolag, Symfoni Parkering AB. Bolaget har i sin tur tecknat ett förvaltningsavtal med Simpleko som sköter uthyrningen av garageplatserna.

Moms tillkommer på hyran för uthyrning av garageplatser till de boende i föreningarna.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Detaljplan, exploateringsavtal och fastighetsbildning ställer krav på en hög grad av samverkan mellan kvarterets fastigheter. Föreningens fastighet ingår i ett flertal gemensamhetsanläggningar och servitut.

Anläggningarna omfattas av i huvudsak gata, infart, gård, garage, ledningar, lekplats, återvinningsrum och hushållsavfall. Servituten omfattas av i huvudsak gång- och cykelväg, handikapparkering och fjärrvärmeledning. En mer detaljerad beskrivning av anläggningarna och servituten och hur dessa i framtiden kommer att förvaltas, beskrivs i föreningens ekonomiska plan och i lantmäteriets anläggningsbeslut.

Allmänna utrymmen

I föreningens fastighet finns ett gemensamt återvinningsrum som delas mellan föreningen Brf Svea Serenad, Symfoni och Serenad Lounge AB. I anslutning till fastigheten på gården/Melodislingan finns sopkassuner/behållare för hushålls- och matavfall.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källarplan. Förvaring av cyklar finns i trapphus 8, Melodislingan 34 och i garaget vid trapphus 5, Melodislingan 22. Båda nås via garaget. Barnvagnsrum finns i varje trapphus.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 10 188 kvm.

Lägenhetsfördelning:

33 st	2 rok
13 st	3 rok
34 st	4 rok
17 st	5 rok
5 st	6 rok
1 st	8 rok

Styrelsens sammansättning

Linus Malmberg	Ordförande
Elisabeth Bylund	Styrelseledamot
Jan Hedman	Styrelseledamot
Michael Holmberg	Styrelseledamot
Per Dahl	Styrelseledamot
Per Wendin	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Samuelsson Karlsson
Katarina Leijonhufvud

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-25. Stämman beslutade att stadfästa de av styrelsen föreslagna stadgarna som lades fram och antogs vid den ordinarie årsstämman 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Nordea
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Primär
Fjärrvärme	Sthlm Exergi
Loungétjänster	Selvaag Pluss Service
Lägenhetsalarm	Sector Alarm
Miljörummet	Ragn-Sells
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 15% den 1 januari 2024.

Femårsbesiktning genomfördes och garantiåtgärder inleddes.

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgiften med 6%.

Förändringar i avtal

Serviceavtal för brand- och räddningsmaterial har tecknats med Täby Brandskydsteknik som ersatt Brandsäkra Norden

Övriga uppgifter

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-11.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 136 992	10 694 529	9 649 760	9 355 910
Resultat efter fin. poster	-8 166 701	-7 524 851	-6 445 977	-5 581 516
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	6 666 731	4 395 731	2 279 000	545 000
Taxeringsvärde	757 000 000	757 000 000	757 000 000	578 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	840	752	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	79,2	75,5	73,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 023	15 268	15 513	15 661
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 619	13 841	14 064	14 197
Sparande per kvm totalyta, kr	59	116	225	295
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	30	23	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	62	55	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	18	18	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	120	110	97	95
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,86	0,95	0,91
Räntekänslighet (%)	15,74	18,17	20,64	21,31

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 659 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 155 513 500	-	-	1 155 513 500
Fond, yttre underhåll	4 395 731	-	2 271 000	6 666 731
Erhållna aktieägartillskott	248 644	-	-248 644	0
Balanserat resultat	-19 360 871	-7 524 851	-2 271 000	-29 156 722
Årets resultat	-7 524 851	7 524 851	-8 166 701	-8 166 701
Eget kapital	1 133 272 153	0	-8 415 345	1 124 856 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-29 156 722
Årets resultat	-8 166 701
Totalt	-37 323 423
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	2 271 000
Balanseras i ny räkning	-39 594 423
	-37 323 423

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	12 136 992	10 694 529
Övriga rörelseintäkter	3	18 795	107 431
Summa rörelseintäkter		12 155 787	10 801 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 276 942	-5 811 600
Övriga externa kostnader	8	-652 413	-665 750
Personalkostnader	9	-177 727	-162 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 825 340	-8 825 340
Summa rörelsekostnader		-15 932 422	-15 464 911
RÖRELSERESULTAT		-3 776 636	-4 662 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 282	49 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 476 348	-2 911 197
Summa finansiella poster		-4 390 066	-2 861 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 166 701	-7 524 851
ÅRETS RESULTAT		-8 166 701	-7 524 851

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 251 833 656	1 260 658 996
Summa materiella anläggningstillgångar		1 251 833 656	1 260 658 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	23 797 517	24 389 930
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 797 517	24 389 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 275 631 173	1 285 048 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 656	61 175
Övriga fordringar	13	225 298	324 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	735 017	473 402
Summa kortfristiga fordringar		986 971	858 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 729 116	5 582 088
Summa kassa och bank		3 729 116	5 582 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 716 087	6 440 872
SUMMA TILLGÅNGAR		1 280 347 260	1 291 489 798

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 155 513 500	1 155 513 500
Fond för yttre underhåll		6 666 731	4 395 731
Summa bundet eget kapital		1 162 180 231	1 159 909 231
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 156 722	-19 112 227
Årets resultat		-8 166 701	-7 524 851
Summa ansamlad förlust		-37 323 423	-26 637 078
SUMMA EGET KAPITAL		1 124 856 808	1 133 272 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	58 100 000	45 350 000
Summa långfristiga skulder		58 100 000	45 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		94 950 000	110 200 000
Leverantörsskulder		435 482	642 169
Skatteskulder		119 174	220 000
Övriga kortfristiga skulder		8 325	5 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 877 471	1 799 646
Summa kortfristiga skulder		97 390 452	112 867 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 280 347 260	1 291 489 798

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 776 636	-4 662 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	8 825 340	8 825 340
	5 048 704	4 162 389
Erhållen ränta	102 600	21 166
Erlagd ränta	-4 440 517	-2 485 678
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	710 788	1 697 877
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-144 505	875 859
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-263 024	-129 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 258	2 444 467
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	592 413	98 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	592 413	98 318
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-248 644	248 644
Amortering av lån	-2 500 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 748 644	-2 251 356
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 852 973	291 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 582 088	5 290 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 729 116	5 582 088

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea Symfoni har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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	0,8 - 2,5 %
---------	-------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 480 192	8 243 592
Hysesintäkter, p-platser	1 910 000	2 005 000
Hysesintäkter, lokaler	183 200	-77 500
Övriga intäkter	563 600	523 437
Summa	12 136 992	10 694 529

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	18 795	28 348
Bidrag	0	79 083
Summa	18 795	107 431

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	13 920	0
Fastighetsskötsel	325 775	259 043
Städning	212 499	202 613
Besiktning och service	432 402	465 234
Yttre skötsel	451 852	94 820
Serviceavgifter	2 333 628	2 524 478
Summa	3 770 077	3 546 187

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	256 853	112 038
Försäkringsskador	35 443	0
Summa	292 296	112 038

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	342 326	336 440
Uppvärmning	756 688	692 387
Vatten	254 638	202 197
Sophämtning	334 837	374 002
Summa	1 688 489	1 605 026

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	141 912	121 919
Övrigt	23 825	22 294
Självrisker	0	-14 500
Kabel-TV	250 344	308 636
Fastighetsskatt	110 000	110 000
Summa	526 081	548 349

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 563	0
Revisionsarvoden	26 913	18 000
Övriga förvaltningskostnader	174 951	431 100
Ekonomisk förvaltning	104 245	98 133
Konsultkostnader	334 741	118 517
Summa	652 413	665 750

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 244	131 154
Sociala avgifter	34 483	31 066
Summa	177 727	162 220

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 474 014	2 911 197
Övriga räntekostnader	2 334	0
Summa	4 476 348	2 911 197

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 293 039 200	1 293 039 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 293 039 200	1 293 039 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 380 204	-23 554 864
Årets avskrivning	-8 825 340	-8 825 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 205 544	-32 380 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 251 833 656	1 260 658 996
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>655 897 000</i>	<i>655 897 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	393 000 000	393 000 000
Taxeringsvärde mark	364 000 000	364 000 000
Summa	757 000 000	757 000 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	23 197 524	23 689 937
Aktier och andelar	50 000	50 000
Andra långfristiga fordringar	549 993	649 993
Summa	23 797 517	24 389 930

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	225 298	324 091
Övriga fordringar	0	116
Summa	225 298	324 207

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	491 262	420 170
Städning	810	785
Försäkringspremier	138 762	0
Kabel-TV	66 308	0
Förvaltning	26 062	24 316
Inkomsträntor	11 813	28 131
Summa	735 017	473 402

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-01-17	3,51 %	49 600 000	50 600 000
Nordea	2024-10-21	4,53 %		50 600 000
Nordea	2024-11-04	4,58 %		9 000 000
Nordea	2025-04-16	0,99 %	45 350 000	45 350 000
Nordea	2028-10-18	2,85 %	30 000 000	
Nordea	2027-11-04	2,58 %	28 100 000	
Summa			153 050 000	155 550 000
Varav kortfristig del			94 950 000	110 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 145 550 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 478	106 906
El	36 699	33 188
Uppvärmning	95 968	102 369
Utgiftsräntor	719 661	683 830
Vatten	41 965	29 560
Renhållning	21 792	14 928
Förutbetalda avgifter/hyror	869 908	812 668
Beräknat revisionsarvode	22 000	16 197
Summa	1 877 471	1 799 646

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

161 800 000

2023-12-31

161 800 000

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Elisabeth Bylund
Styrelseledamot

Jan Hedman
Styrelseledamot

Linus Malmberg
Ordförande

Michael Holmberg
Styrelseledamot

Per Dahl
Styrelseledamot

Per Wendin
Styrelseledamot

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

Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 13:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.03.2025 10:19

DOCUMENT ID:

ByQwhY1Vayg

ENVELOPE ID:

r1IDnKkN6yl-ByQwhY1Vayg

DOCUMENT NAME:

Brf Svea Symfoni, 769631-6657 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Göran Dahl per@dahlmail.se	Signed Authenticated	28.03.2025 10:36 28.03.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.207
2. Linus Emrik Malmberg linus.malmberg@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:51 28.03.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.181.212
3. JAN HEDMAN jan@hedman.me	Signed Authenticated	28.03.2025 11:06 28.03.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.10
4. MICHAEL HOLMBERG tarrasmichael@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 16:16 28.03.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.67.134
5. Elisabeth Gudrun Nilsdotter Bylund elisabeth.bylund@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 15:54 29.03.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.18.99
6. Per Wendin perwendin@me.com	Signed Authenticated	31.03.2025 22:09 31.03.2025 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.71.240
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	01.04.2025 13:28 01.04.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Brf Svea Symfoni, org.nr. 769631-6657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Symfoni för räkenskapsåret 2024.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Symfoni för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 13:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.03.2025 10:19

DOCUMENT ID:

HkWD3FkVayx

ENVELOPE ID:

rJPnFY4Tkg-HkWD3FkVayx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svea Symfoni.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	01.04.2025 13:28	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	01.04.2025 13:28	Low	IP: 158.174.108.46

* 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