

Årsredovisning 2025

Brf Simmaren

769633-0161



Välkommen till årsredovisningen för Brf Simmaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
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 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staven 3 GA Gården	2018	Sollentuna
Staven 4 GA garage	2018	Sollentuna
Staven 5	2018	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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, 4 lokaler om 130 kvm och ett garage om 1658 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 034 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olga Krohaleva	Styrelseledamot
Martin Holmström	Suppleant
Tony Levis	Suppleant
Peter David Hansen	Styrelseledamot
Susanne Elisabet Björklund	Styrelseledamot
Mikael Balte	Ordförande

Valberedning

Åsa Levis
Camilla Mörch

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Daniel Modig Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Kanalrensning
Lackning entréparti
Dammbindning betonggolv garage

Avtal med leverantörer

Avtal Larmförmedling	SOS
Avtal Mätdata el	PropEye
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	SEOM/Ragn-sells Recycling
Låssmed	Gerts Lås
Markarbete trädgård och snöröjning	Assars Trädgård
Parkeringsadministratör	Sverige Parkering AB
Revisor	Borevision
Service garageporten	Portexperten
Service och inspektion brandsystem	Brandexperten
Serviceavtal fläktsystem	G Schelin
Serviceavtal värmesystem gem Roddaren	Etcon
Sprinkler brandlarm abonnemang	Addsecure
Sprinkler Garage (service och kontroll)	Sandbäckens
Städning	Swedal
Teknisk förvaltare	Storholmen AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen GA Garage (Staven 4) 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

- Målning i garaget vid de p-platser där färg flagnat av.
- Garagestädning vår och höst
- Översyn ventilation
- Service av laddboxar
- Brandskyddsgenomgång gemensamma utrymmen
- Uppgraderat kommunikation för sprinklersystemet (från 2G till 4G)
- Storstädning inklusive golvvård av samtliga lägenhetstrapphus, entréer, hissar, soprum, barnvagnsrum och källargångar.
- Styrelsen anordnade en höststädning av rabatter på gården där medlemmar gavs möjlighet att delta.
- Föreningen betalade av skulden för de gemensamma kostnader som föreningen har med brf Roddaren (el och fjärrvärme) för 2024 och 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 7%.
- Föreningen införde individuell mätning och debitering av varmvatten från och med 2025-12-01 för att både minska föreningens kostnader samt få till en minskad energianvändning.
- Förhandlingar med Handelsbanken har lett till en räntesänkning för föreningens lån.
- All amortering har riktats mot lånet med högst ränta.

Förändringar i avtal

En ny leverantör av IMD data i föreningen: Nordic PropEye Home Solutions.

Övriga uppgifter

Styrelsen har löpande följt utvecklingen vad gäller ränteläget. Vår samlade amortering på ca 523000 kr/år sker nu mot det lån som har högst ränta.

Styrelsen fortsätter arbete med analys och genomförande av stadgeändringar angående ett system med två andelstal och differentierade årsavgifter, vilket möjliggör helt frivilliga kapitaltillskott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 250 539	5 656 478	4 823 829	4 829 811
Resultat efter fin. poster	-3 185 643	-2 090 252	-1 276 422	-1 440 451
Soliditet (%)	80	80	81	81
Yttre fond	792 692	786 900	629 520	472 140
Taxeringsvärde	185 470 000	184 088 000	184 088 000	184 088 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	894	850	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	82,4	80,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 797	13 897	13 780	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 290	10 365	10 277	7 297
Sparande / kvm totalyta, kr	30	5	117	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	50	57	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	74	64	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	46	31	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	170	152	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,11	2,96	3,18
Räntekänslighet (%)	14,33	15,55	16,22	-

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 och vatten (totalt 264 321 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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar. Den posten är bokföringsmässig och påverkar inte föreningens likviditet i motsvarande grad. Föreningen har fortsatt god betalningsförmåga och kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden, inklusive amorteringar och löpande underhåll. Styrelsen följer ränteläget och föreningens kostnadsutveckling löpande och vid behov kan justering av avgifter ske för att säkerställa en långsiktig stabil ekonomi. Styrelsens bedömning är att det negativa resultatet inte påverkar föreningens förmåga att bedriva verksamheten på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	236 070 000	-	-	236 070 000
Upplåtelseavgifter	73 320 000	-	-	73 320 000
Fond, yttre underhåll	786 900	-	5 792	792 692
Balanserat resultat	-3 707 250	-2 090 252	-5 792	-5 803 295
Årets resultat	-2 090 252	2 090 252	-3 185 643	-3 185 643
Eget kapital	304 379 397	0	-3 185 643	301 193 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 803 295
Årets resultat	-3 185 643
Totalt	-8 988 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 380
Att från yttre fond i anspråk ta	-25 000
Balanseras i ny räkning	-9 121 318
	-8 988 938

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 250 540	5 656 478
Övriga rörelseintäkter	3	2 086	31 000
Summa rörelseintäkter		6 252 626	5 687 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 448 532	-3 098 909
Övriga externa kostnader	9	-243 613	-277 258
Personalkostnader	10	-216 601	-172 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 373 224	-1 973 736
Summa rörelsekostnader		-7 281 969	-5 522 792
RÖRELSERESULTAT		-1 029 343	164 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 214	1 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 160 514	-2 256 212
Summa finansiella poster		-2 156 300	-2 254 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 185 643	-2 090 252
ÅRETS RESULTAT		-3 185 643	-2 090 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	373 271 164	376 621 276
Maskiner och inventarier	13	208 033	231 145
Pågående projekt	14	20 797	0
Summa materiella anläggningstillgångar		373 499 994	376 852 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 499 994	376 852 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 824	93 677
Övriga fordringar	15	71 956	11 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	135 736	104 332
Summa kortfristiga fordringar		248 516	209 511
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 337 376	1 591 282
Summa kassa och bank		1 337 376	1 591 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 585 892	1 800 793
SUMMA TILLGÅNGAR		375 085 886	378 653 213

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		309 390 000	309 390 000
Fond för yttre underhåll		792 692	786 900
Summa bundet eget kapital		310 182 692	310 176 900
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 803 295	-3 707 250
Årets resultat		-3 185 643	-2 090 252
Summa ansamlad förlust		-8 988 938	-5 797 503
SUMMA EGET KAPITAL		301 193 754	304 379 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 900 045	35 765 896
Övriga långfristiga skulder		135 482	135 482
Summa långfristiga skulder		25 035 527	35 901 378
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	47 480 888	37 138 169
Leverantörsskulder		208 210	25 911
Skatteskulder		135 580	121 760
Övriga kortfristiga skulder		116 490	123 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	915 438	963 146
Summa kortfristiga skulder		48 856 605	38 372 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		375 085 886	378 653 213

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 029 343	164 686
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 373 224	1 973 736
	2 343 880	2 138 422
Erhållen ränta	4 214	1 274
Erlagd ränta	-2 226 194	-2 175 672
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 900	-35 976
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 005	348 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	207 128	-159 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 024	153 260
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 797	-231 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 797	-231 145
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 100 000
Amortering av lån	-523 132	-487 132
Depositioner	0	-31 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-523 132	581 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	-253 905	503 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 591 282	1 087 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 337 376	1 591 282

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Simmaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,80 %
Fasader	2,80 %
Balkonger	1,76 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,16 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,01 %
Ventilation	3,97 %
El	2,16 %
Hissar	2,57 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 787 688	4 494 768
Hysesintäkter, p-platser	735 524	544 520
Hysesintäkter, lokaler	395 630	379 010
Vatten	14 133	0
El	262 231	200 708
Laddbox	30 200	22 400
Övriga intäkter	8 714	299
Andrahandsuthyrning	16 420	14 773
Summa	6 250 540	5 656 478

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 086	31 000
Summa	2 086	31 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	364 797	257 958
Besiktning och service	272 383	402 054
Städning	202 892	134 973
Trädgårdsarbete	126 603	72 416
Snöskottning	49 227	157 121
Övrigt	34 545	2 237
Summa	1 050 446	1 026 760

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	68 887	0
Bostäder	0	4 807
Bostäder VVS	16 751	0
Lokaler	0	1 251
Trapphus/port/entr	0	5 268
Soprum/miljöanläggning	19 489	16 981
Dörrar och lås/porttele	36 230	27 667
Värme	2 578	1 300
Ventilation	5 373	54 434
El	38 663	23 026
Hissar	122 245	36 033
Tak	0	9 994
Fasader	0	1 435
Balkonger	8 886	0
Garage och p-platser	0	5 574
Försäkringsärende/vattenskada	170 622	21 275
Summa	489 723	209 044

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	25 000	72 838
Hissar	0	78 750
Summa	25 000	151 588

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	523 803	352 521
Uppvärmning	481 723	521 341
Vatten	325 127	324 783
Sophämtning	159 337	159 362
Summa	1 489 990	1 358 006

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 996	66 041
Samfällighet	38 490	0
Bredband/Kabeltv	189 311	225 090
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 500
Fastighetsskatt	74 700	60 880
Summa	393 372	353 511

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 002	76 819
Programvaror	1 600	0
Förbrukningsmaterial	17 144	0
Juridiska kostnader	26 318	76 273
Revisionsarvoden	29 338	28 625
Ekonomisk förvaltning	96 671	95 542
Konsultkostnader	2 540	0
Summa	243 613	277 258

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	170 785	135 414
Sociala avgifter	45 816	37 475
Summa	216 601	172 889

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 158 680	2 254 721
Övriga räntekostnader	1 834	1 491
Summa	2 160 514	2 256 212

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	388 000 000	388 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	388 000 000	388 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 378 724	-9 404 988
Årets avskrivning	-3 350 112	-1 973 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 728 836	-11 378 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	373 271 164	376 621 276
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 200 000</i>	<i>150 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 200 000	143 800 000
Taxeringsvärde mark	33 270 000	40 288 000
Summa	185 470 000	184 088 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 145	0
Årets inköp	0	231 145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 145	231 145
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-23 112	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 112	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	208 033	231 145

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	20 797	2 427 230
Omfört till Byggnad		-2 427 230
Summa pågående arbeten	20 797	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 956	11 502
Summa	71 956	11 502

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 142	71 462
Försäkringspremier	7 723	7 355
Förvaltning	28 871	25 515
Summa	135 736	104 332

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	2,41 %	10 477 615	10 477 615
Stadshypotek	2026-10-30	2,61 %	25 548 333	25 548 333
Stadshypotek	2027-10-30	2,57 %	25 029 097	25 552 229
Stadshypotek	2026-02-26	2,56 %	10 228 138	10 228 138
Stadshypotek	2026-03-18	2,56 %	597 750	597 750
Stadshypotek	2026-01-02	2,41 %	500 000	500 000
Summa			72 380 933	72 904 065
Varav kortfristig del			47 480 888	37 138 169

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 765 273 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 255	26 587
El	42 464	40 332
Uppvärmning	64 299	67 664
Utgiftsräntor	278 323	344 003
Vatten	25 718	26 423
Förutbetalda avgifter/hyror	447 379	437 137
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	915 438	963 146

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 610 000	78 610 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar att vidta åtgärder för att förstärka säkerheten i cykelrummen i garaget i syfte att förebygga cykelstölder. Arbetet planeras att genomföras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Sollentuna

Mikael Balte
Ordförande

Olga Krohaleva
Styrelseledamot

Peter David Hansen
Styrelseledamot

Susanne Elisabet Björklund
Styrelseledamot

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

Brf Revisorerna AB
Daniel Modig
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 20:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 13:29

DOCUMENT ID:

ByzelXtWq-e

ENVELOPE ID:

r1geIXKZ5Zx-ByzelXtWq-e

DOCUMENT NAME:

Brf Simmaren, 769633-0161 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3b2de872cf42f3f85d5f94c135a6b4b1e568d42d55cc0d99ea63078813266cd58b29669797bd696b2680a6bbe52c49e8836d697a45cf261b5ab4934e1556f7c0

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olga Krohaleva olga.krohaleva@brfsimma ren.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:33 13.03.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.16.14
2. Peter David Hansen peter.hansen@brfsimmar en.se	 Signed Authenticated	14.03.2026 08:23 14.03.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.72.102
3. MIKAEL BALTE mikael.balte@brfsimmare n.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 20:27 15.03.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.252.71
4. Susanne Elisabet Björklun d susanne.bjorklund@brfsi mmaren.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:08 14.03.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.160
5. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 20:18 17.03.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.226.168

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Simmaren. Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Simmaren år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 eller tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 20:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 13:29

DOCUMENT ID:

ByegUQFW9Wx

ENVELOPE ID:

HJIU7Ybq-x-ByegUQFW9Wx

DOCUMENT NAME:

Simmaren.pdf

2 pages

SHA-512:

a42973a5ed699326b5f308caab632afadecddc7b8633e4
069de2f2804c2a341c286e3152b2973c4f53158940d069
2b40a5c368e44e136d54b154534bd2e34d49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	17.03.2026 20:19	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	17.03.2026 20:19	Low	IP: 90.231.226.168

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed