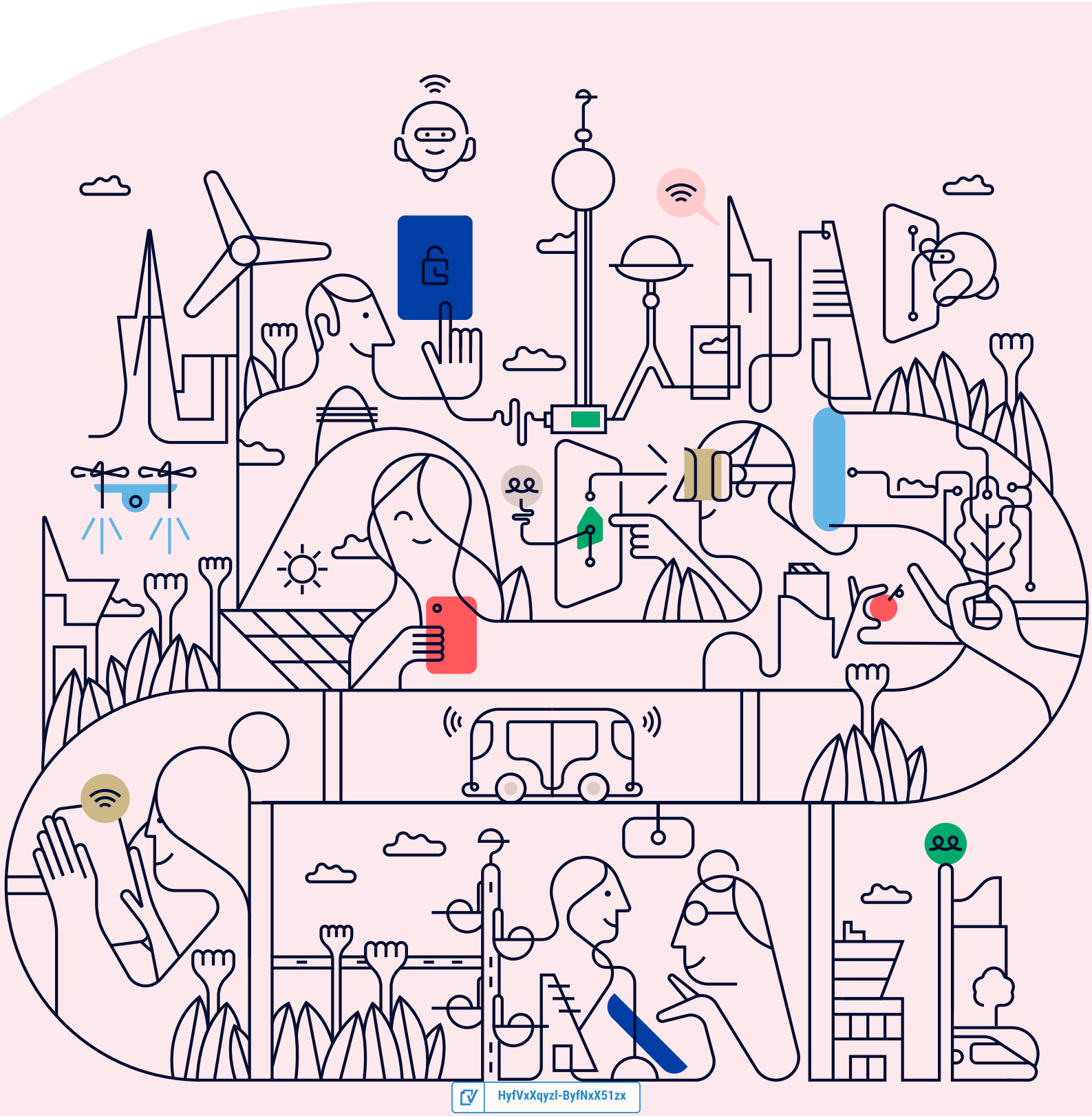
2025

Årsredovisning

Brf Saimagatan



HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Saimagatan

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. 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**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

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.

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVEABORG 4	2009	Stockholm

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 117 bostadsrätter om totalt 10 321 kvm och 1 lokal om 46 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 367 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yousef Esmaili	Ordförande
Anna Hegrad	Styrelseledamot
Cayan Celiker	Styrelseledamot
Konstantinos Kolias	Styrelseledamot
Lars Blom	Styrelseledamot

Valberedning

Håkan Olsson och Ulf Edvardsson

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av minst 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021-2025	Yttre Miljö - kontinuerligt
2023	Hissar - klart
2024	OVK - Klart - nästa OVK 2029. Rengöring av avloppsrör i samtliga lägenheter-Avloppsteknik AB - Klart
2025	Byte av tjänsteleverantör för varmvattenmätning IMD. Radonåtgärder i 2 lägenheter samt i krypgrund i radhuslänga S39-S45. Takomläggning radhuslänga S31 - S37.

Planerade underhåll

2026	Utredning av uppvärmning av lägenheter. Värme/ventilation. Förebyggande kontroll av taken på radhusen och randhuset. 22 st. fuktmätare i randhus installerade för upptäckt av fuktskador.
2026 - 2030	Planera för underhåll av dillfogar, utbyte av fönster och framtida stambyte.

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	Bahnhof
Bredbandsnät	STOKAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät och Elleverans	Fortum och Elevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Företagsförsäkring	Gjensidige
Lån	Svenska Handelsbanken
Mark/tomtavgifter	Exploaterings kontoret
Miljöförvaltning/Sophantering	Ragnsell
Saneringsavtal	Anticimex
Snöplogning och sandning -	SK Mark och Trädgård
Städning av trapphus	Städgubbens Städservice AB
Teknisk förvaltning	Oden Drift & Smide AB
Underhåll av hissar	St. Eriks hiss
Underhåll tvättmaskiner	Söderkyl
Varmvattendebitering	SBC genom Mätarkontroll AB
Vattentillförsel	Stockholm Vatten AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar sopsugsystem för insamlande av icke-farligt avfall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 3,0 procent från och med 2025-01-01.

Hyrorna höjdes med 5,3 procent från och med 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för snöröjning, sandning och gräsklippning: SK Mark & Trädgård AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 2 nyupplåtelser.

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 772 491	8 645 636	8 186 704	7 830 231
Resultat efter fin. poster	-519 655	-335 635	-1 905 048	-2 018 891
Soliditet (%)	59	58	58	55
Yttre fond	711 599	401 508	401 508	341 796
Taxeringsvärde	142 960 000	134 892 000	133 836 000	133 836 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	808	753	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	83,4	81,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 955	4 020	4 020	4 690
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 473	3 473	3 473	4 051
Sparande / kvm totalyta, kr	55	38	64	157
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	28	34	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	167	191	163	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	78	58	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	296	256	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,85	1,60	-
Räntekänslighet (%)	4,86	5,33	5,82	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på investering i IMD-system, vilket har medfört initiala kostnader. I samband med installationen har även intäkter från varmvatten påverkats.
Styrelsen bedömer att dessa kostnader till stor del är av tillfällig karaktär. Investeringen i IMD-systemet förväntas bidra till bättre kostnadskontroll och ökade intäkter från individuell mätning och debitering av varmvatten. Kostnaderna för investeringen bedöms återbetalas inom cirka 4–5 år.
Därutöver har föreningen haft ett hyresbortfall kopplad till hyresrätt samt ökade uppvärmningskostnader de senaste åren.
Vidare planerar föreningen att sälja hyresrätten under 2026, vilket förväntas tillföra föreningen likvida medel och därmed stärka den ekonomiska ställningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 764 317	-	793 618	50 557 935
Upplåtelseavgifter	14 329 953	-	2 356 382	16 686 335
Fond, yttre underhåll	401 508	-55 909	366 000	774 479
Balanserat resultat	-13 330 593	-335 635	-366 000	-14 039 198
Årets resultat	-335 635	335 635	-519 655	-519 655
Eget kapital	**50 829 551**	**0**	**2 630 345**	**53 459 895**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 610 318
Årets resultat	-519 655
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 000
Totalt	**-14 558 854**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	502 135
Balanseras i ny räkning	**-14 086 719**

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

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 719 811	8 645 636
Övriga rörelseintäkter	3	47 850	25 538
Summa rörelseintäkter		**8 767 661**	**8 671 174**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 583 873	-6 411 888
Övriga externa kostnader	9	-559 445	-474 478
Personalkostnader	10	-584 349	-607 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 448	-584 448
Summa rörelsekostnader		**-8 312 116**	**-8 078 304**
RÖRELSERESULTAT		**455 545**	**592 870**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 164	96 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 016 364	-1 025 310
Summa finansiella poster		**-975 200**	**-928 505**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-519 655**	**-335 635**
ÅRETS RESULTAT		**-519 655**	**-335 635**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	80 122 891	80 697 187
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	2 530	12 682
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 125 422**	**80 709 870**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**80 125 422**	**80 709 870**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 611	43 044
Övriga fordringar	15	11 028 682	7 446 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	328 588	457 429
Summa kortfristiga fordringar		**11 397 881**	**7 947 047**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**11 397 881**	**7 947 047**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 523 303**	**88 656 916**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 244 270	64 094 270
Fond för yttre underhåll		774 479	401 508
Summa bundet eget kapital		**68 018 749**	**64 495 778**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 039 198	-13 330 593
Årets resultat		-519 655	-335 635
Summa fritt eget kapital		**-14 558 854**	**-13 666 227**
SUMMA EGET KAPITAL		**53 459 895**	**50 829 551**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 000 000	36 000 000
Leverantörsskulder		513 515	216 324
Skatteskulder		29 707	10 969
Övriga kortfristiga skulder		18 478	18 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 501 708	1 581 226
Summa kortfristiga skulder		**38 063 408**	**37 827 366**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 523 303**	**88 656 916**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**455 545**	**592 870**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	584 448	584 448
	1 039 993	**1 177 318**
Erhållen ränta	41 164	96 805
Erlagd ränta	-1 204 080	-788 494
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-122 923**	**485 629**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 870	-313 539
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	423 758	168 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**285 965**	**340 437**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**3 150 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 435 965**	**340 437**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**7 330 015**	**6 989 578**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**10 765 980**	**7 330 015**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Saimagatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,34 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 034 491	6 751 920
Hyresintäkter bostäder	1 318 603	1 358 989
Hyresintäkter lokaler	0	6 000
Hyresintäkter förråd	6 000	0
Varmvatten, moms	312 971	481 482
Parkering	0	-139
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	9 966	8 547
Överlåtelseavgift	5 880	9 911
Administrativ avgift	4 116	2 058
Andrahandsuthyrning	23 964	27 961
Övriga fakturerade kostnader	0	-1 094
Vidarefakturerade kostnader	3 219	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**8 719 811**	**8 645 636**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	35 910	11 970
Övriga intäkter	11 940	13 568
Summa	**47 850**	**25 538**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	92 136	112 936
Fastighetsskötsel utöver avtal	47 301	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 250	0
Städning enligt avtal	218 515	234 904
Besiktningar	0	10 978
Hissbesiktning	15 263	14 713
Myndighetstillsyn	3 098	1 383
Gemensamma utrymmen	0	28 905
Garage/parkering	431	629
Snöröjning/sandning	52 400	136 644
Serviceavtal	92 459	113 618
Serviceavtal, hissar	2 496	0
Fordon	6 656	1 657
Förbrukningsmaterial	17 232	4 449
Summa	**579 235**	**660 816**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 969	0
Hyreslägenheter	125 735	138 949
Tvättstuga	27 841	114 456
Trapphus/port/entr	8 192	0
Sophantering/återvinning	7 440	0
Dörrar och lås/porttele	27 357	75 815
VVS	294 180	390 597
Värmeanläggning/undercentral	23 376	0
Ventilation	34 429	22 776
Elinstallationer	47 683	35 405
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 228
Hissar	134 139	79 404
Balkonger/altaner	12 320	0
Mark/gård/utemiljö	6 176	0
Vattenskada	17 490	0
Skador/klotter/skadegörelse	39 768	0
Summa	**820 093**	**861 630**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyreslägenheter	0	19 380
Entr/trapphus	0	10 794
VVS	440 780	25 735
Ventilation	61 355	0
Summa	**502 135**	**55 909**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	332 393	289 178
Uppvärmning	1 736 008	1 978 750
Vatten	647 701	805 723
Sophämtning/renhållning	161 779	166 373
Grovsopor	5 345	0
Summa	**2 883 226**	**3 240 025**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	323 338	290 144
Skadedjursförsäkring	0	5 730
Tomträttsavgäld	520 850	445 650
Kabel-TV	45 812	33 834
Bredband	89 129	67 519
Samfällighetsavgifter	433 552	398 212
Fastighetsskatt	386 492	352 420
Korr. fastighetsskatt	10	0
Summa	**1 799 183**	**1 593 509**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	2 951
Tele- och datakommunikation	51 176	48 432
Juridiska åtgärder	32 273	50 990
Inkassokostnader	5 114	7 331
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	33 692
Revisionsarvoden extern revisor	57 500	28 750
Styrelseomkostnader	22 113	1 222
Fritids och trivselkostnader	180	1 570
Föreningskostnader	26 358	29 933
Förvaltningsarvode enl avtal	225 278	213 173
Överlåtelsekostnad	18 282	12 036
Pantsättningskostnad	13 230	13 760
Administration	19 472	18 082
Konsultkostnader	65 202	6 875
Vidarefakturerade kostnader	3 185	0
Bostadsrätterna Sverige	8 690	0
Föreningsavgifter	8 923	5 681
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	625	0
Summa	**559 445**	**474 478**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	264 800	345 000
Löner till kollektivanst	206 921	1 650
Lön - fastighetsskötare	14 338	135 610
Arbetsgivaravgifter	95 192	125 229
Övriga personalkostnader	3 098	0
Summa	**584 349**	**607 489**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 016 364	1 025 310
Summa	**1 016 364**	**1 025 310**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 607 427	90 607 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**90 607 427**	**90 607 427**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 910 240	-9 335 944
Årets avskrivning	-574 296	-574 296
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 484 536**	**-9 910 240**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**80 122 891**	**80 697 187**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 832 000	96 473 000
Taxeringsvärde mark	35 128 000	38 419 000
Summa	**142 960 000**	**134 892 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 000	162 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**162 000**	**162 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-162 000	-162 000
Utgående ackumulerad avskrivning	**-162 000**	**-162 000**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	365 874	365 874
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**365 874**	**365 874**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-353 192	-343 040
Årets avskrivning	-10 152	-10 152
Utgående ackumulerad avskrivning	**-363 344**	**-353 192**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**2 530**	**12 682**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	135 683	112 194
Skattefordringar	0	4 365
Momsavräkning	127 020	0
Transaktionskonto	5 726 020	2 233 349
Borgo räntekonto	5 039 960	5 096 666
Summa	**11 028 682**	**7 446 574**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	58 344	8 690
Förutbet fast skötsel	7 758	7 518
Förutbet försäkr premier	106 468	107 770
Förutbet kabel-TV	11 557	11 453
Förutbet tomträttsavgäld	124 100	148 550
Förutbet bredband	20 361	19 709
Upplupna intäkter	0	153 739
Summa	**328 588**	**457 429**

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	2,47 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,86 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,47 %	12 000 000	12 000 000
Summa			**36 000 000**	**36 000 000**
Varav kortfristig del			36 000 000	36 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 000 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	114 070	33 231
Uppl kostnad Städning entrepr	15 277	1 640
Uppl kostn el	32 606	32 890
Uppl kostnad Värme	234 105	233 197
Uppl kostnad Extern revisor	28 750	0
Uppl kostn räntor	57 200	244 916
Uppl kostn vatten	68 892	63 678
Uppl kostn löner	16 875	0
Uppl kostnad arvoden	176 400	228 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 425	71 826
Förutbet hyror/avgifter	702 108	671 248
Summa	**1 501 708**	**1 581 226**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 250 000	47 250 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifterna höjdes med 2,0 procent från och med 2026-01-01. Hyrorna höjdes med 3,6 procent från och med 2026-01-01. Varmvattendebiteringar återstartade 2026-01-01 och med priset på varmvatten = 88:-/kbm och en månatlig fast installations-och driftkostnad på 60:-/månaden. Nytt städbolag från och med 2026-05-01, K.E.A.B.

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Stockholm

Yousef Esmaili
Ordförande

Anna Hegrad
Styrelseledamot

Cayan Celiker
Styrelseledamot

Konstantinos Kolias
Styrelseledamot

Lars Blom
Styrelseledamot

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

Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor

HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

SEALED BY Verified HYFVXXQYZL-BYFNXX51ZX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 12:33

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 19:38

DOCUMENT ID:
ByfNxX51zx

ENVELOPE ID:
HyfVxXqyzl-ByfNxX51zx

DOCUMENT NAME:
Brf Saimagatan, 769606-1741 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
e9aca826630ff80813c688d040625aed3f9ebf24141c6f60bac410a3ba264cdbccee796a3bf6e3c7d004ff3ca38b0702a8fa5d94025d7094ff368a2975dee48f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS BLOM	Signed	19.05.2026 22:01	eID	Swedish BankID
larsblom@bahnhof.se	Authenticated	19.05.2026 21:56	Low	IP: 155.4.61.121
2. Anna Kristina Hegrad	Signed	19.05.2026 22:15	eID	Swedish BankID
ahegrad@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 22:02	Low	IP: 82.209.143.245
3. YOUSEF ESMAILI	Signed	20.05.2026 10:22	eID	Swedish BankID
ysfesmaili@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 10:17	Low	IP: 185.154.230.213
4. CAYAN CELIKER	Signed	20.05.2026 11:17	eID	Swedish BankID
cayan742008@hotmail.com	Authenticated	20.05.2026 10:28	Low	IP: 94.191.137.35
5. KONSTANTINOS KOLIAS	Signed	20.05.2026 11:32	eID	Swedish BankID
koliaskon@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 11:31	Low	IP: 80.217.68.233
6. Carina Eva Marie Toresson	Signed	20.05.2026 12:33	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	20.05.2026 12:32	Low	IP: 2.70.69.121

* 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 Bostadsrättsföreningen Saimagatan, org.nr 769606-1741.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Saimagatan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Saimagatan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god 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.

HyxMNlQc1Gx-SkbGVgQ9yze

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

HyxMNlQc1Gx-SkbGVgQ9yze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 12:32

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 19:38

DOCUMENT ID:
SkbGVgQ9yze

ENVELOPE ID:
HyxMNlQc1Gx-SkbGVgQ9yze

DOCUMENT NAME:
RB BRF Saimagatan 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
7db0dc22b34734ae59d81faa0b4724b93994bb8256b02
6a831aa5f0f650213ced24b9f1865a38ab6bc6bace908e
81f343c2f86694ed16659fe9b233f2789b40a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	20.05.2026 12:32	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	20.05.2026 12:32	Low	IP: 2.70.69.121

* 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