Å R S R E D O V I S N I N G

för

Brf Skimret

Org.nr. 769625-0310

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Verksamheten

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

Styrelsens uppdrag
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades den 2023-06-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-24 hos bolagsverket.

Föreningen har inte en gällande underhållsplan.

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

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Fastighetsfakta

Förvärvet
Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Traverssen 8 i Sollentuna Kommun förvärvades 2023.
Fastigheten är belägen på adresserna Turebergsalle 25-33, Kamomillvägen , Blåklockevägen 1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Ja.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten byggdes 2024 och består av flerbostadshus. Värdeåret är 2024.
Byggnadsytan utgörs av 7584 kvm lägenhetsyta och 233 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 116 lägenheter med bostadsrätt samt 2 st lokaler.
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	26 st
2	rok	29 st
3	rok	25 st
4	rok	25 st
5	rok	4 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal.

Parkering/Garage
Föreningen har 69 parkeringsplatser utomhus och 69 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage.

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

Medlemsinformation
Medlemmar vid årets ingång 144 st
Medlemmar vid årets utgång 156 st

Under året har 8 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 6 st andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Yadgar Karmanji	Ordförande
Yvonne Lennartson	Kassör
Håkan Jacobsson	Ledamot
Karol Khalaf Duran	Ledamot
Alexander Ghandour	Ledamot
Emir Jukovic	Suppleant
Samaneh Kafshgari	Suppleant

Revisor
Sara Ryfors Azets Revision & Rådgivning AB

Valberedning
Gunnar Ericson
Emina Jukovic Tunca

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6st (juni 2025-dec 2025) protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit 1st informationsmöten för medlemmarna.

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 22 april 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen övertogs från den interimistiska styrelsen till medlemmarna vald ordinarie styrelse. Detta markerar ett betydelsefullt steg i föreningens utveckling mot en mer etablerad och medlemsstyrd organisation.

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	8 248 549	4 917 915	
Resultat efter finansiella poster	-2 877 849	-1 636 276	
Soliditet (%)	79,07	79,03	
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	966	616	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	85	
Skuldsättning (kr/kvm)	10 968	14 883	63 321
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 771	14 883	115 111
Sparande (kr/kvm)	28	27	
Räntekänslighet (%)	15	24	
Energikostnad (kr/kvm)	173	151	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7584 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 214 kvadratmeter.I det ingår garageyta.

Nyckeltalen för år 2023 är inte jämnförbara då föreningen då var under uppförande.

Upplysning vid förlust
Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Detta medför att föreningen i år uppvisar ett negativt resultat. Föreningen har vidtagit avgiftshöjningar för att bibehålla ett bra sparande vilket medför att man kan finansiera sina framtida ekonomiska åttaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	288 192 000	148 678 000	0	-1 636 276
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			227 520	-227 520
Årets resultat				-2 877 849
Belopp vid årets utgång	288 192 000	148 678 000	227 520	-4 741 645

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 863 796
Årets resultat	-2 877 849
	-4 741 645
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	227 520
Balanseras i ny räkning	-4 969 165
	-4 741 645

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 248 549	4 917 915
Övriga rörelseintäkter		5 053	555 935
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 253 602	5 473 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 397 277	-2 253 630
Övriga externa kostnader	4	-224 712	-453 018
Personalkostnader		-77 274	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-3 166 167	-1 846 931
Summa rörelsekostnader		-6 865 430	-4 553 579
Rörelseresultat		1 388 172	920 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 388	11 885
Räntekostnader		-4 267 409	-2 568 432
Summa finansiella poster		-4 266 021	-2 556 547
Resultat efter finansiella poster		-2 877 849	-1 636 276
Resultat före skatt		-2 877 849	-1 636 276
Årets resultat		**-2 877 849**	**-1 636 276**

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	543 256 902	546 423 069
Pågående nyanläggningar	6	75 885	0
Summa materiella anläggningstillgångar		543 332 787	546 423 069
Summa anläggningstillgångar		543 332 787	546 423 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 635	53 306
Övriga fordringar		1 026 768	1 122 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		331 905	313 429
Summa kortfristiga fordringar		1 395 308	1 488 813
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 066 184	2 798 165
Summa kassa och bank		2 066 184	2 798 165
Summa omsättningstillgångar		3 461 492	4 286 978
SUMMA TILLGÅNGAR		**546 794 279**	**550 710 047**

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 192 000	288 192 000
Upplåteseavgifter		148 678 000	148 678 000
Fond för yttre underhåll		227 520	0
Summa bundet eget kapital		437 097 520	436 870 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 863 796	0
Årets resultat		-2 877 849	-1 636 276
Summa fritt eget kapital		-4 741 645	-1 636 276
Summa eget kapital		432 355 875	435 233 724
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	111 175 620	112 875 124
Summa långfristiga skulder		111 175 620	112 875 124
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	849 752	0
Leverantörsskulder		223 781	315 693
Skatteskulder		758 182	1 033 372
Övriga skulder		57 775	67 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 373 294	1 184 523
Summa kortfristiga skulder		3 262 784	2 601 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**546 794 279**	**550 710 047**

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 388 172	920 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 166 167	1 846 931
Erhållen ränta mm		1 388	11 885
Erlagd ränta		-4 267 409	-2 568 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		288 318	210 655
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		16 671	89 059 444
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		76 834	-1 165 094
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-91 912	262 507
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-96 255	-2 743 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten		193 656	85 623 723
Investeringsverksamheten			
Avsättning		0	-11 941 570
Investeringar i fastigheten	6	-75 885	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 885	-11 941 570
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	153 737 000
Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter		0	148 678 000
Upptagna långfristiga lån		0	112 875 124
Ändring skulder till kreditinstitut		0	-494 978 118
Amortering långfristiga lån		-849 752	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-849 752	-79 687 994
Förändring av likvida medel		-731 981	-6 005 841
Likvida medel vid årets början		2 798 165	8 804 006
Likvida medel vid årets slut		**2 066 184**	**2 798 165**

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Avgift bostad	6 792 332	4 487 404
Hyresintäkter bostäder	1 146	33 408
Hyresintäkter lokaler	333 817	177 736
Hyresintäkter garage	684 997	106 837
Bredband	236 670	129 044
Avgiftsreduktioner	-177 721	-172 048
Elavgifter	299 412	56 687
Överlåtelse- och pantavgifter	56 744	85 397
Övriga intäkter	21 152	13 449
	8 248 549	4 917 914

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning och sandning	72 938	23 650
Besiktning- och avtalskostnader	172 680	120 080
Reparationskostnader	135 127	234 008
Fastighetsel	572 513	345 710
Fjärrvärme	761 453	608 887
Vatten	432 397	224 794
Avfallshantering	245 433	238 525
Fastighetsförsäkringar	103 665	8 610
Bredband	235 387	175 971
Förvaltningsarvode	577 772	266 425
Övriga driftskostnader	1 712	6 970
Fastighetsskatt	86 200	0
	3 397 277	2 253 630

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Avtal Ekonomisk förvaltning	0	124 495
Administrativa kostnader	66 579	156 424
Konsultarvoden	98 031	172 099
Revisionsarvoden	53 536	0
Föreningskostnader	6 566	0
	224 712	453 018

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	548 270 000	189 479 500
Inköp	0	367 998 430
Justering tilläggsköpeskilling	0	-9 207 930
Utgående anskaffningsvärden	548 270 000	548 270 000
Ingående avskrivningar	-1 846 931	0
Årets avskrivningar	-3 166 167	-1 846 931
Utgående avskrivningar	-5 013 098	-1 846 931
Redovisat värde	543 256 902	546 423 069
Taxeringsvärden		
Mark	45 420 000	53 448 000
Byggnader	233 200 000	97 800 000
	278 620 000	151 248 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	367 998 430
Inköp	75 885	0
Omklassificeringar	0	-367 998 430
Utgående anskaffningsvärden	75 885	0
Redovisat värde	75 885	0

Pågående arbeten avser laddstolpar.

Not 7 Skulder till kreditinstitut		2025-12-31	2024-12-31
Lån	Tid och villkor		
Swedbank Hypotek	2027-05-25	37 129 352	37 554 228
Swedbank Hypotek	2028-05-24	37 129 353	37 554 229
Swedbank Hypotek	2029-05-25	37 766 667	37 766 667
		112 025 372	112 875 124

Amortering av lån under 2026 är summan 849 752 kr och redovisas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

NOTER

Not 8	**Ställda säkerheter**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Fastighetsinteckningar	113 300 000	113 300 000

Not 9	**Eventualförpliktelser**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Övriga eventualförpliktelser	0	0

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter utgånget räkenskapsår har inga övriga väsentliga händelser skett.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-30.
Sollentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Yadgar Karmanji Yvonne Lennartsson

Håkan Jacobsson Karol Khalaf Duran Alexander Ghandour

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Assently: 740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2026

Årsred 2025, Brf Skimret.pdf
(368377 byte)
SHA-512: e4bb7add6a101bad5a60de62cc91fba6bd830
823330b91600cc807bcc88cadd6ee289f4a5ee6e256ded
8f8242ff579c5caef5bf63487e8dffb51181e1bb57d26

Underskrifter

2026-06-01 11:00:22 (CET)

Alexander Ghandour

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 12:05:41 (CET)

Håkan Jacobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 11:03:09 (CET)

Karol Kim Kinora Duran

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 11:00:14 (CET)

Yadgar Karmanji

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-01 17:36:44 (CET)

Yvonne Lennartson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-02 11:03:57 (CET)

Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025, Brf Skimret

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
740f647fe3e465138ba8a6a2c561529ecf3ac20332a03000817f40b0efcfd05a47a63984a43faeb09c6c141e2401c48e9e2f526a0bf9d64d56c21742222cfd86

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.