

Årsredovisning 2025

Brf Svärdssidan Östberga

769611-6990



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svärdssidan Östberga

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Svärdssidan Östberga	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 86 bostadsrätter om totalt 7 816 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Veronica Gleisner	Ordförande
Mauricio Antonio Contreras Iglesias	Suppleant
Roberto Blanco	Suppleant
Aura Elena Duran Astudillo	Styrelseledamot
Carina Gerestav	Styrelseledamot
Joana Da Costa	Styrelseledamot
Martin Bartoli	Styrelseledamot
Sergei Denisenko (avgick under året)	Ledamot

Valberedning

Mauricio Contreras Bengt Runermark Khasroo Ruistim (avgick under året)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo group AB

Övrig verksamhetsinformation

Arbete för att uppdatera underhållplan pågår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförändrad avgift för medlemmarna för 2025.
Extra amortering på 1 miljon gjord under året.
Föreningens samtliga lån omförhandlades.
Hyresgästerna fick en höjning på 5,3 % från 1 april 2025.
Föreningen fick tillbaka juridikkostnader kring en olovlig andrahandsuthyrning.

Förändringar i avtal

Avtalsändring med Fortum upprättades inför vintern 2026.
Påbörjad upphandling av nytt avtal för bredband/fiber och tv med Telenor.

Övriga uppgifter

Projekt Dränering av portar påbörjad och avslutad.
Projekt för upprustning av gårdar påbörjad och fortgår.
Åtgärder från OVK genomfördes under 2025.
Postboxar utomhus iordningställda på uppdrag av Post och Telestyrelsen.
Föreningen hade två städdagar med grillning och fika.
Styrelsen bjöd in till Helgfika på gården i december.
Cirkulationspump utbytt på Ullaredsgränd 24.
Slukhål på två ställen har åtgärdats.
Trädarbeten har utförts med fällning av träd och ansning på befintliga träd.
Tvättstugan på Harplingegränd 34 stängdes ner. Två helt nya tvättstugor.
Byte av armaturer i källargångar utförda i tre av fyra hus.
Ett extra skåp för matavfall köptes in.
Aggregat för ventilation utbytt på taket till Harplingegränd 16.
En av tre varmvattenberedare på Harplingegränd 34 gick sönder i november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 442 113	9 362 118	8 135 805	6 106 832
Resultat efter fin. poster	-1 978 176	-1 976 679	-2 664 966	-4 978 265
Soliditet (%)	42	42	43	44
Yttre fond	2 876 830	2 460 580	2 118 537	1 668 537
Taxeringsvärde	146 000 000	150 000 000	150 000 000	150 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 160	1 160	992	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	85,2	80,2	80,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 152	11 322	11 370	11 188
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 855	10 006	10 048	9 887
Sparande / kvm totalyta, kr	178	186	98	-206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	190	180	231	313
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	60	46	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	240	277	349
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,83	3,68	1,63
Räntekänslighet (%)	9,61	9,80	11,46	15,65

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett positivt sparande som på grund av omförhandling av lånen till lägre nivåer kommer att stärka ekonomin ytterligare. Styrelsen ser inga problem att finansiera kommande underhåll och kommer justera årsavgiften efter behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	77 537 323	-	-	77 537 323
Upplåtelseavgifter	24 863 828	-	-	24 863 828
Fond, yttre underhåll	2 460 580	-	416 250	2 876 830
Balanserat resultat	-45 126 609	-1 976 679	-416 250	-47 519 539
Årets resultat	-1 976 679	1 976 679	-1 978 176	-1 978 176
Eget kapital	57 758 442	0	-1 978 176	55 780 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-47 519 539
Årets resultat	-1 978 176
Totalt	-49 497 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 580 616
Att från yttre fond i anspråk ta	-93 916
Balanseras i ny räkning	-50 984 415
	-49 497 715

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	9 442 113	9 362 118
Övriga rörelseintäkter	3	34 570	1 997
Summa rörelseintäkter		9 476 683	9 364 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 187 449	-3 593 583
Övriga externa kostnader	9	-816 295	-557 616
Personalkostnader	10	-940 708	-885 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 279 298	-3 288 750
Summa rörelsekostnader		-9 223 750	-8 325 670
RÖRELSERESULTAT		252 932	1 038 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 956	18 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 240 064	-3 033 804
Summa finansiella poster		-2 231 108	-3 015 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 978 176	-1 976 679
ÅRETS RESULTAT		-1 978 176	-1 976 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	130 764 059	134 043 357
Markanläggningar	13	2 055 937	0
Maskiner och inventarier	14	-0	-0
Pågående projekt	15	135 000	135 000
Summa materiella anläggningstillgångar		132 954 996	134 178 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 954 996	134 178 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 138	82 093
Övriga fordringar	16	1 596 990	2 895 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	357 062	337 025
Summa kortfristiga fordringar		2 025 190	3 314 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 961	2 619
Summa kassa och bank		3 961	2 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 029 151	3 317 381
SUMMA TILLGÅNGAR		134 984 147	137 495 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 401 151	102 401 151
Fond för yttre underhåll		2 876 830	2 460 580
Summa bundet eget kapital		105 277 981	104 861 731
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-47 519 539	-45 126 609
Årets resultat		-1 978 176	-1 976 679
Summa ansamlad förlust		-49 497 715	-47 103 289
SUMMA EGET KAPITAL		55 780 266	57 758 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	40 000 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	37 024 250	18 204 250
Leverantörsskulder		909 737	236 027
Skatteskulder		11 691	14 927
Övriga kortfristiga skulder		191 652	48 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 066 550	1 233 855
Summa kortfristiga skulder		39 203 880	19 737 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 984 147	137 495 738

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 932	1 038 445
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 279 298	3 288 750
	3 532 230	4 327 195
Erhållen ränta	8 956	18 680
Erlagd ränta	-2 380 064	-3 034 489
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 161 122	1 311 386
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-532 654	4 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	786 584	-66 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 415 053	1 249 965
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 055 937	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 055 937	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 180 000	-327 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 180 000	-327 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 820 884	922 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 884 592	1 962 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 063 708	2 884 592

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svärdssidan Östberga 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.

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.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning där komponenter skrivs på 25-75 års avskrivningstid. Maskiner och inventarier skrivs av på 5 års avskrivningstid.

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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 011 341	8 018 179
Hysesintäkter, bostäder	1 085 603	1 054 768
Hysesintäkter, p-platser	262 274	260 387
Hysesintäkter, lokaler	26 400	24 000
Intäcksreduktion	-7 504	0
Övriga intäkter	21 480	2 872
Andrahandsuthyrning	42 519	1 912
Summa	9 442 113	9 362 118

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	34 570	1 997
Summa	34 570	1 997

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	7 489	836
Städning	23 420	16 238
Besiktning och service	143 635	164 717
Ventilationskontroll OVK	0	47 400
Trädgårdsarbete	5 456	12 685
Övrigt	50 654	0
Snöskottning	813	59 323
Summa	231 468	301 199

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 577	8 081
Bostäder	58 993	34 933
Bostäder VVS	26 691	1 455
Tvättstuga	0	1 248
Trapphus/port/entr	265 024	0
Soprum/miljöanläggning	45 064	8 825
Dörrar och lås/porttele	17 709	15 756
VA	3 000	0
Värme	4 320	0
Ventilation	179 375	41 686
El	0	765
Hissar	4 736	57 696
Fönster	2 082	0
Balkonger	88 519	0
Försäkringsärende/vattenskada	18 647	126 500
Summa	731 737	296 945

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	33 750
El	82 840	0
Fönster	9 438	0
Gård/markytor	1 638	0
Summa	93 916	33 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 485 448	1 407 566
Vatten	534 764	468 266
Sophämtning	129 839	127 655
Summa	2 150 051	2 003 487

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	183 885	172 554
Övrigt	41 337	40 172
Tomträttsavgälder	486 800	486 800
Bredband/Kabel-Tv	102 751	102 197
Fastighetsskatt	165 504	156 480
Summa	980 277	958 203

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra maskiner tekn anlägg	166 993	61 189
Förbrukningsmaterial	61 938	158 905
Övriga förvaltningskostnader	166 053	145 880
Juridiska kostnader	178 267	40 806
Revisionsarvoden	84 552	59 411
Ekonomisk förvaltning	95 242	91 424
Konsultkostnader	63 250	0
Summa	816 295	557 616

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	352 800	322 200
Löner, arbetare	349 000	345 660
Övriga personalkostnader	18 437	8 339
Sociala avgifter	220 471	209 522
Summa	940 708	885 721

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 239 833	3 033 485
Övriga räntekostnader	231	319
Summa	2 240 064	3 033 804

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 273 794	175 273 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 273 794	175 273 794
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 230 437	-37 949 387
Årets avskrivning	-3 279 298	-3 281 050
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 509 735	-41 230 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 764 059	134 043 357
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	54 000 000
Summa	146 000 000	150 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	2 055 937	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 055 937	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	2 055 937	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	623 559	623 559
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	623 559	623 559
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-623 559	-615 859
Årets avskrivning	0	-7 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-623 559	-623 559
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	135 000	135 000
Årets investeringar	1 303 082	0
Omfört till Byggnad	-1 303 082	0
Summa pågående arbeten	135 000	135 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 741	8 346
Övriga fordringar	5 502	5 325
Pengar på väg, uttag Borgo	525 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 052 200	1 904 800
Nabo räntekonto	7 547	977 173
Summa	1 596 990	2 895 645

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 035	78 459
Försäkringspremier	78 100	74 538
Kabel-TV	13 469	8 123
Tomträtt	121 700	121 700
Bredband	9 180	24 475
Förvaltning	29 578	29 730
Summa	357 062	337 025

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,39 %	8 000 000	5 000 000
Swedbank	2025-09-25	4,94 %		3 000 000
Swedbank	2027-11-25	2,66 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2028-11-24	2,78 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-11-25	2,63 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,46 %	9 024 250	10 204 250
Summa			77 024 250	78 204 250
Varav kortfristig del			37 024 250	18 204 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 124 250 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 492	58 926
El	180 642	175 824
Utgiftsräntor	35 784	175 784
Vatten	45 162	39 508
Förutbetalda avgifter/hyror	784 470	783 813
Summa	1 066 550	1 233 855

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 437 000	79 437 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 påbörjar styrelsen arbetet kring den nya lagändringen gällande återvinning av plast, metall, färgat glas, ofärgat glas samt kartong och pappersförpackningar. Lån på sammanlagt 28 miljoner ska omförhandlas under 2026. Föreningen kommer behöva se över skicket på brunnarna samt gångvägarna på området.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Stockholm

Veronica Gleisner
Ordförande

Aura Elena Duran Astudillo
Styrelseledamot

Carina Gerestav
Styrelseledamot

Joana Da Costa
Styrelseledamot

Martin Bartoli
Styrelseledamot

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

Anna Margareta Elisabet Kleberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 12:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 12:38

DOCUMENT ID:

r1IFpVRWJfe

ENVELOPE ID:

HJQuTN0bkzl-r1IFpVRWJfe

DOCUMENT NAME:

Brf Svärdssidan Östberga, 769611-6990 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

63da4a1d5ce23510708cad18038821ffaf4c9e255bc2d1d2c65ee6b3a014ee25865fb8d254c0af9bac14d8d2c389a05bee0be5f1b3f7d6a67f22f596798fadaf

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. VERONICA GLEISNER eddiessmamma@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:49 13.05.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Carina Gerestav carinagerestav126@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:21 13.05.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.146.30
3. JOANA DA COSTA joana.dakosta@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:15 13.05.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.246.74
4. Martin Bartoli martinbartoli1@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 20:42 13.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.123
5. Aura Elena Duran Astudill o auri@live.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 22:14 15.05.2026 22:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.87.59
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	16.05.2026 12:43 16.05.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdssidan Östberga
Org.nr. 769611-6990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdssidan Östberga för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svärdssidan Östberga för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 12:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 12:38

DOCUMENT ID:

SJta4AWkfe

ENVELOPE ID:

BytaEAbJfl-SJta4AWkfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svärdssidan för 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

db9e6d9ad8d2e54494fbfa7f0969cd135d7a85e193628e
2e71a9986e475490947f6caec105dd5595760a2b1f3565
bf3f7c4ef27c4959c9b35ac49479da32f921

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	16.05.2026 12:42	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	16.05.2026 12:41	Low	IP: 217.119.170.26

* 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