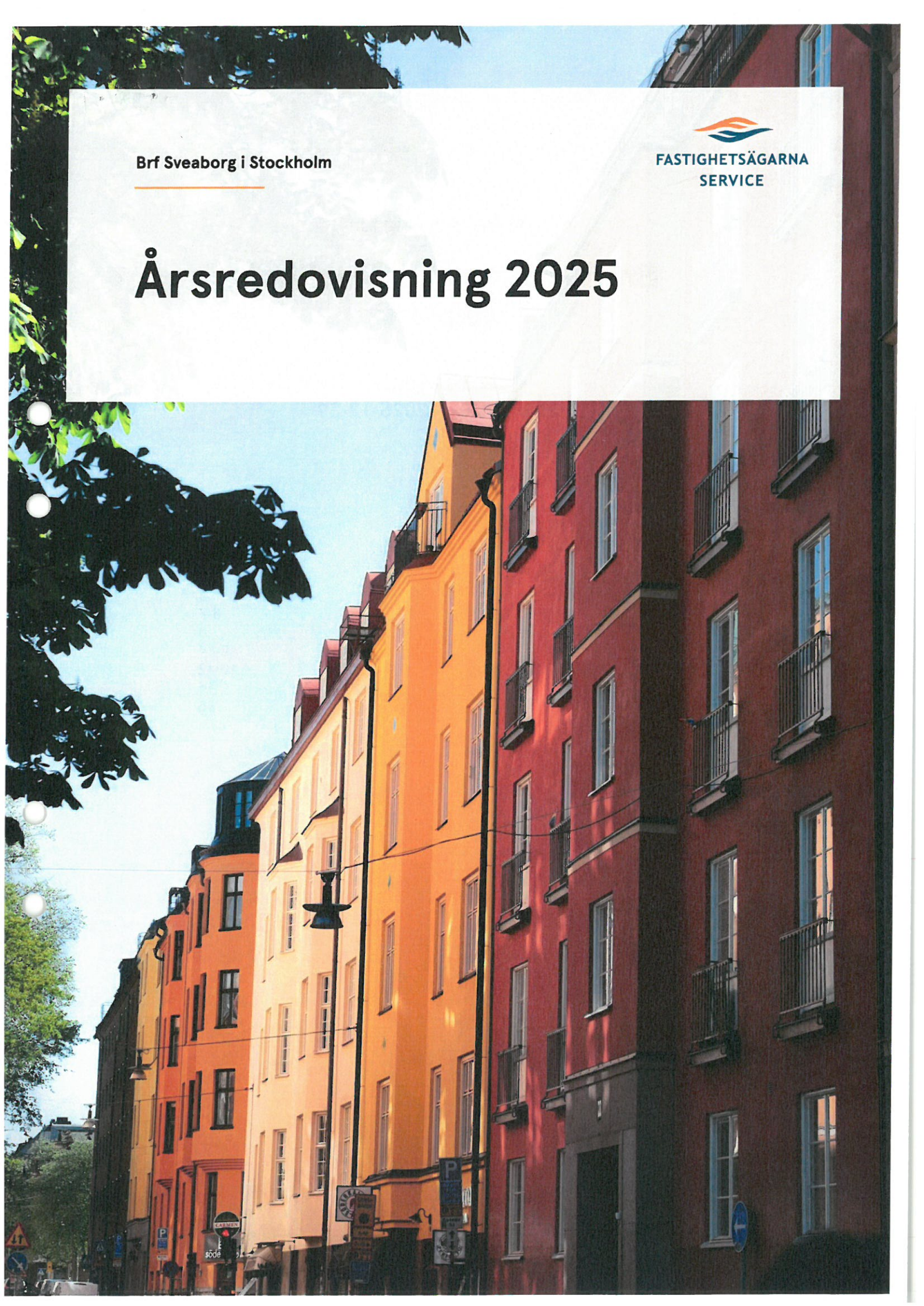


Brf Sveaborg i Stockholm

  
FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Brf Sveaborg 2 i Stockholm**  
769606-9314

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Kassaflödesanalys            | 8           |
| Noter                        | 9-14        |
| Noter till resultaträkning   | 10-12       |
| Övriga noter                 | 14          |
| Underskrifter                | 15          |



BRF SVEABORG

2026-06-14

## Kallelse och Dagordning

**Ordinarie årsstämma för Brf Sveaborg2 i Stockholm 14 juni 2026, kl. 14.00**

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fullmakter
- § 5 Fastställande av dagordningen
- § 6 Val av två (2) personer att jämte ordförande justera protokoll och rösträknare
- § 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8 Styrelsens redovisningshandlingar
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkningar
- § 11 Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Fråga om arvoden
  - a) till styrelsen
  - b) till revisorer
  - c) Valberedning
- § 14 Val av styrelseledamöter
- § 15 Val av valberedning och sammankallande
- § 16 Val av revisor
- § 17 Motion:
  - Fismåsar på radhus tak
- § 18 Styrelsens förslag angående föreningens ekonomi 2026
- § 19 Införande av IMD system
- § 20 Avtackning
- § 21 Avslutning

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsen för Brf Sveaborg i Sthlm (769606-9314) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sveaborg 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sveaborgsgatan 1-49 / Sveaborgsgatan 9-11.  
Sveaborg 2 byggdes år 1976.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2035-06-30.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-05-24.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Akalla sopsug förening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 100   | Lägenheter, bostadsrätt | 7 742           |
| 8     | Lägenheter, hyresrätt   | 584             |
| 2     | Lokaler, hyresrätt      | 204             |

L9104 2 lägenheter är under byggnation L9103. Ombyggd till lägenhet 104

L9106. Används som gym L9105. Används som kontor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-18. På stämman deltog 32 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn            | Roll       |
|-----------------|------------|
| Deogan Radha    | Ordförande |
| Shokrzadeh Mona | Ledamot    |
| Sharma Sunita   | Ledamot    |
| Breznica Burim  | Ledamot    |
| Hennes Malak    | Ledamot    |

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stein Eva.

Valberedningen har utgjorts av Mariam Gaberiel sammankallande och Ghilagabir Adyam.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                    |
|-----------|-------------------------------------------|
| 2025-2026 | ombyggnation av lokal till två lägenheter |

## Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd                                         |
|------|------------------------------------------------|
| 2025 | Hiss besiktningar                              |
| 2025 | lekplatsbesiktning                             |
| 2025 | OVK besiktning                                 |
| 2026 | Fortsatt ombyggnation av lokal till lägenheter |

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-09-01 med 5%.

Under nästa år planerar föreningen avgiftshöjning med 5%.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 129 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 129 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation av lokal till två lägenheter.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fortsatt byggnation av nya lägenheter.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                                          | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                                    | 7 842  | 7 052  | 7 261  | 6 360  |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                         | -3 188 | -2 282 | -2 911 | -2 896 |
| Soliditet (%)                                            | 16,4   | 20,5   | 23,9   | 24,5   |
| Årsavgifter kr/kvm                                       | 908    | 820    | 791    |        |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 5 703  | 5 822  | 5 744  |        |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 6 284  | 6 350  | 5 863  |        |
| Räntekänslighet %                                        | 7      | 8      | 7      |        |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 345    | 342    | 325    |        |
| Sparande per kvm                                         | -104   | -76    | -197   |        |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 89     | 79     | 88     |        |

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror bland annat på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5%.

### Förändringar i eget kapital

|                                                     | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 18 410 256           | 16 356 069                   | 2 433 985                      | -21 787 075            | -2 281 916        | 13 131 319 |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |            |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                      |                              | -198 467                       | 198 467                |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      | 0                            |                                | -2 281 916             | 2 281 916         |            |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -3 187 680        | -3 187 679 |
| Belopp vid<br>årets utgång                          | 18 410 256           | 16 356 069                   | 2 235 518                      | -23 870 524            | -3 187 680        | 9 943 640  |

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -23 870 524        |
| Årets resultat      | -3 187 679         |
| Totalt              | <b>-27 058 203</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 312 000            |
| Uttag ur yttre fond        | -1 172 500         |
| Balanseras i ny räkning    | -26 197 703        |
| Summa                      | <b>-27 058 203</b> |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 7 842 149                 | 7 051 606                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 0                         | 1 006 475                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>7 842 149</b>          | <b>8 058 081</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -7 711 571                | -7 248 954                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -265 622                  | -137 411                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -519 564                  | -419 785                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 126 103                | -1 131 770                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-9 622 860</b>         | <b>-8 937 920</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 780 711</b>         | <b>-879 839</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 11 185                    | 19 186                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 418 155                | -1 421 264                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 406 970</b>         | <b>-1 402 078</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-3 187 681</b>         | <b>-2 281 917</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-3 187 681</b>         | <b>-2 281 917</b>         |
| <b>Skatt från föregående år</b>                   |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-3 187 680</b>         | <b>-2 281 916</b>         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 59 283 160 | 60 322 643 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | 295 078    | 381 698    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 59 578 238 | 60 704 341 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                |     | 4 886      | 4 886      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 4 886      | 4 886      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 59 583 124 | 60 709 227 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 28 164     | 21 990     |
| Övriga fordringar                            | 8   | 733 894    | 3 011 243  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 380 165    | 294 965    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 142 223  | 3 328 198  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | 9   | 1 273      | 1 141      |
| Summa kortfristiga placeringar               |     | 1 273      | 1 141      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 10  | 11 036     | 19 088     |
| Summa kassa och bank                         |     | 11 036     | 19 088     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 154 532  | 3 348 427  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 60 737 656 | 64 057 654 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 34 766 325        | 34 766 325        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 235 518         | 2 433 985         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 37 001 843        | 37 200 310        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -23 870 524       | -21 787 075       |
| Årets resultat                               |     | -3 187 680        | -2 281 916        |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -27 058 204       | -24 068 991       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>9 943 639</b>  | <b>13 131 319</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11  | 32 666 331        | 47 781 292        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 32 666 331        | 47 781 292        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 11  | 15 983 516        | 1 256 776         |
| Leverantörsskulder                           |     | 957 581           | 724 186           |
| Skatteskulder                                |     | 0                 | 5 931             |
| Övriga skulder                               |     | 13 356            | 13 356            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 173 233         | 1 144 794         |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 18 127 686        | 3 145 043         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>60 737 656</b> | <b>64 057 654</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 780 711                        | -879 838                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 126 103                         | 1 131 770                         |
| Erlagd ränta och räntetäkter                                                        | -1 406 969                        | -1 402 078                        |
|                                                                                     | <u>-2 061 577</u>                 | <u>-1 150 146</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-2 061 577</b>                 | <b>-1 150 146</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -6 174                            | -10 877                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | -167 365                          | 67 647                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | 233 395                           | 94 992                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 22 508                            | 121 803                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-1 979 213</b>                 | <b>-876 581</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.                               | 0                                 | 279 548                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                          | <b>279 548</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       |                                   | 2 000 000                         |
| Amortering av låneskulder                                                           | -388 221                          | -374 888                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-388 221</b>                   | <b>1 625 112</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-2 367 434</b>                 | <b>1 028 079</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 981 815</b>                  | <b>1 953 737</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>614 381</b>                    | <b>2 981 816</b>                  |

Klient medel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalys

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | avskr / år | ( föreg år) |
|-----------------------|------------|-------------|
| Byggnad, K2           | 120 år     | (120 år)    |
| Ombyggnad, K2         | 120 år     | (120 år)    |
| Byggnadsinventarier   | 20 år      | (20år)      |
| Gård                  | 5%         | (5%)        |
| Maskiner              | 10-20%     | (10-20%)    |
| Inventarier           | 5-30 år    | (5-30 år)   |
| Installationer        | 10%        | (10%)       |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till Resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

|                      | 2025             | 2024             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 7 011 060        | 6 332 086        |
| Hyror                | 748 022          | 702 060          |
| Övriga hyresintäkter | 83 067           | 17 460           |
| <b>Summa</b>         | <b>7 842 149</b> | <b>7 051 606</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 362 012          | 294 232          |
| Städning enligt avtal                            | 208 126          | 237 001          |
| Storstädning                                     | 332 304          | 331 085          |
| Tillsyn, besiktning, radonmätning                | 60 728           | 36 158           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 155 379          | 6 486            |
| Reparationer                                     | 518 278          | 649 628          |
| EI                                               | 738 347          | 693 502          |
| Uppvärmning                                      | 1 562 616        | 1 633 498        |
| Vatten                                           | 643 387          | 555 184          |
| Sophämtning                                      | 274 758          | 319 093          |
| Försäkringspremie                                | 171 633          | 162 742          |
| Tomträttsavgäld                                  | 430 850          | 462 900          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 182 744          | 282 565          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 11 080           | 10 430           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 450 149          | 605 835          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 209 481          | 215 206          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 186 405          | 177 051          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 9 175            | 0                |
| Panter och överlåtelser                          | 12 806           | 13 466           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 7 649            | 0                |
| Juridiska åtgärder                               | 0                | 27 200           |
| Övriga externa tjänster                          | 11 164           | 24 286           |
|                                                  | <b>6 539 071</b> | <b>6 737 548</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| VA/Sanitet                                       | 0                | 29 160           |
| Värme                                            | 0                | 399 375          |
| Ventilation                                      | 0                | 82 871           |
| Övrigt                                           | 1 172 500        | 0                |
|                                                  | <b>1 172 500</b> | <b>511 406</b>   |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>7 711 571</b> | <b>7 248 954</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                      | 2025           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon      | 25 877         | 54 158         |
| Konsultarvode        | 57 319         | 44 084         |
| Besiktning/utredning | 154 926        | 4 669          |
| Revisionsarvode      | 27 500         | 34 500         |
| <b>Summa</b>         | <b>265 622</b> | <b>137 411</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden förtroendevalda           | 201 400        | 162 750        |
| Löner och andra ersättningar      | 193 816        | 205 377        |
| Sociala kostnader                 | 68 223         | 51 658         |
| Övriga arvoden bl.a. valberedning | 56 125         | 0              |
|                                   | <b>519 564</b> | <b>419 785</b> |

Föreningen har 1 anställd personal som sköter administrativ förvaltning 80 tim. i månad

#### Noter till Balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 34 995 705         | 34 995 705         |
| -Ombyggnad                              | 22 047 795         | 22 327 343         |
| -Förändring under året                  | 0                  | -279 548           |
| -Mark                                   | 10 969 000         | 10 969 000         |
| -Markanläggning                         | 2 977 984          | 2 977 984          |
|                                         | <b>70 990 484</b>  | <b>70 990 484</b>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -10 667 841        | -9 628 351         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 039 483         | -1 039 490         |
|                                         | <b>-11 707 324</b> | <b>-10 667 841</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>59 283 160</b>  | <b>60 322 643</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 80 630 000         | 73 790 000         |
| Mark                                    | 21 278 000         | 31 603 000         |
|                                         | <b>101 908 000</b> | <b>105 393 000</b> |
| Bostäder                                | 100 800 000        | 104 350 000        |
| Lokaler                                 | 1 108 000          | 1 043 000          |
|                                         | <b>101 908 000</b> | <b>105 393 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                |                |
| -Vid årets början                       | 1 837 366      | 1 837 366      |
|                                         | 1 837 366      | 1 837 366      |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                |                |
| -Vid årets början                       | -1 455 668     | -1 363 388     |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -86 619        | -92 280        |
|                                         | -1 542 287     | -1 455 668     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>295 079</b> | <b>381 698</b> |

## Not 8 Övriga fordringar

|                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Avräkning skatter och avgifter        | 37 052         | 48 516           |
| Skattefordran                         | 93 497         | 0                |
| Transaktionskonto förvaltningen       | 14 887         | 2 962 727        |
| Transaktionskonto annan förvaltare    | 588 458        | 0                |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>733 894</b> | <b>3 011 243</b> |

## Not 9 Kortfristig placering

|                   |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| SHB Lux Räntefond | 1 273        | 1 141        |
|                   | <b>1 273</b> | <b>1 141</b> |

## Not 10 Kassa och bank

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Handelsbanken | 11 036        | 19 020        |
| Swedbank      | 0             | 68            |
| <b>Summa</b>  | <b>11 036</b> | <b>19 088</b> |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare            | Konvertering/<br>Slutbetaln. | Ränta per<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2025-12-31 | Skuldbelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek          | 2026-12-01                   | 3,65%              | 4 510 500                 | 4 557 000                 |
| Stadshypotek          | 2026-12-30                   | 3,65%              | 2 706 300                 | 2 734 200                 |
| Stadshypotek          | 2029-01-30                   | 3,73%              | 4 000 000                 | 4 000 000                 |
| Stadshypotek          | 2026-07-30                   | 1,19%              | 8 758 383                 | 8 866 712                 |
| Stadshypotek          | 2029-01-30                   | 3,60%              | 4 460 880                 | 4 460 880                 |
| Stadshypotek          | 2027-12-30                   | 2,82%              | 2 797 500                 | 2 820 000                 |
| Stadshypotek          | 2028-06-30                   | 4,22%              | 4 687 500                 | 4 737 500                 |
| Stadshypotek          | 2027-10-30                   | 4,47%              | 4 687 500                 | 4 737 500                 |
| Stadshypotek          | 2027-10-30                   | 4,38%              | 1 900 000                 | 1 920 000                 |
| Stadshypotek          | 2029-10-30                   | 2,96%              | 1 980 000                 | 2 000 000                 |
| Stadshypotek          | 2029-07-30                   | 3,50%              | 1 243 784                 | 1 256 776                 |
| Stadshypotek          | 2027-03-01                   | 1,73%              | 3 500 000                 | 3 500 000                 |
| Stadshypotek          | 2028-01-30                   | 2,69%              | 445 000                   | 465 000                   |
| Stadshypotek          | 2028-01-30                   | 2,95%              | 972 500                   | 982 500                   |
| Stadshypotek          | 2028-12-30                   | 2,95%              | 2 000 000                 | 2 000 000                 |
|                       |                              |                    | <b>48 649 847</b>         | <b>49 038 068</b>         |
| Varav långfristig del |                              |                    | 32 666 331                | 47 781 292                |
| Varav kortfristig del |                              |                    | 15 983 516                | 1 256 776                 |
|                       |                              |                    | <b>48 649 847</b>         | <b>49 038 068</b>         |

Kommande års amortering på långfristig del

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

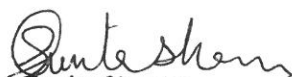
|                                                                                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 49 075 430        | 49 075 430        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>49 075 430</b> | <b>49 075 430</b> |

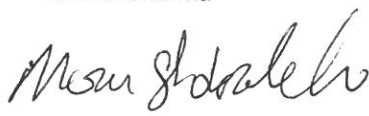
## Underskrifter

Arsredovisningen fastställdes den 2026-05-20 och har undertecknats *den 26 maj 2026*

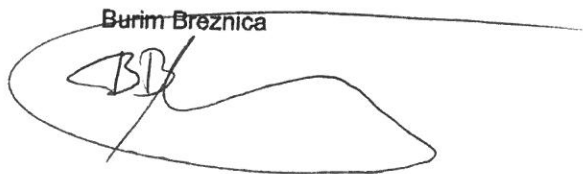
  
Radha Deogan

  
Malak Hennes

  
Sunita Sharma

  
Mona Shokrzadeh

Burim Breznica



<sup>Vår</sup>  
Min revisionsberättelse har lämnats den *26 maj 2026*

  
Eva Stein, revisor  
Chaya Research AB

  
Urban Thornberg  
Intern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sveaborg  
Org.nr 769606-9314

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveaborg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*.

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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

### Revisorernas ansvar

Vårt 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.

## 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 Sveaborg för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 *Revisorernas ansvar*. Vi har 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.

### Revisorernas 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:

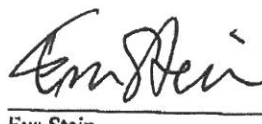
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

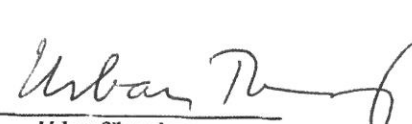
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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.

Stockholm den 26 maj 2026

  
Eva Stein  
Extern revisor

  
Urban Thornberg  
Intern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# MOTION TILL BRF SVEABORG TILL DEN ÅRLIGA FÖRENINGSTÄMMA

## FISKMÅSAR PÅ TAKET AV RADHUS 33

### Bakgrund

Årligen kommer fiskmåsar vid början av våren och bosätter sig på taket i innergården med deras drägliga skri vars medlemmar har blivit väckt av dem, framförallt för en del medlemmar vars arbete kräver oregelbundna arbetstider (kväll, natt m.m.).

Sedan flera år tillbaks, finns det i mitten av innergården på taket av Sveaborgsgatan 33 ett fågelbo som ett par fiskmåsar bosätter sig där under häckningsperioden som om det vore deras sommarstuga vilket har börjat bli ganska tröttsamt givet deras konstanta skri, framförallt på morgonen.

För ett par år sen skedde det allra värst där just dessa fiskmåsar blev otroligt aggressiva på grund av att deras fågelunge som hade ramlat ner från taket och överlevt, orsakade att de attackerade konstant förbigående som helt omedvetet och oavsiktligt kom i närheten av deras fågelunge där vi pratar om minst fem meters avstånd om inte mer. En del har blivit traumatiserade av denna incident och vågar inte gå i närheten av området under häckningsperioden.

### Förslag till beslut

Förslaget vore att efter häckningsperioden vid sen sommar/tidig höst att avlägsna fågelboet för fiskmåsar att hitta ett fågelbo någon annanstans inför nästkommande häckningsperiod och på så sätt minska på de konstanta morgonskrien samt avlägsna risken för deras aggressiva attacker om nästa fågelunge som överlever vid ett fall då takhöjden är ganska låg i radhusen gentemot byggnaden med lägenheterna.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget med att avlägsna fågelboendet efter häckningsperioden.

ORT Kista

Datum 2026-05-24

Ismail Keceliöz  
Fullständigt Namn

Sveaborgsgatan 13 1402  
Lgh nr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -