

Årsredovisning 2025

Brf Svalgränd 3

769610-9078



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalgränd 3

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Makaronen 2	2005	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 1 752 kvm och 1 lokaler om 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 962 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jon Malmin	Ordförande
Niina Koski	Styrelseledamot
Paula Sahlin	Styrelseledamot
Sebastian Bengtsson	Styrelseledamot
Thomas Hjärre	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990** ● Stammar kök i port C
- 1995** ● Stammar badrum i port A & B & C (endast i lägenhet 33-37-41-45)
Stammar kök i port A & B
- 2007** ● Stammar badrum i port C (ej lägenhet 33-37-41-45)
- 2025** ● Stambyte i lokalen

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering fönster
- 2030** ● Målning invändigt
- 2032** ● Byte fjärrvärmecentral
- 2040** ● Stambyte kök port C
- 2042** ● Renovering tak
- 2045** ● Stambyte komplett port A & B
- 2046** ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband och grundutbud TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
Fastighetsjour	Bravida
Fjärrvärme	Norrenergi
Serviceavtal tvättstuga	Söderkyl AB
Sophämtning	Stena Recycling
Trappstädning	Ren Standard i Stockholm
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten

Övrig verksamhetsinformation

I början av 2025 byttes samtliga maskiner ut i tvättstugan (två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp). Ett serviceavtal har även upprättats med Söderkyl AB som innefattar årligt underhåll och genomgång av maskinernas skick.

Styrelsen har under året anlitat Nabo för att upprätta en underhållsplan. Detta för att säkerställa att underhållsåtgärder utförs i rätt tid och för att kunna göra en bedömning av rimlig avgiftsnivå för att säkerställa föreningens förmåga att finansiera framtida åtaganden.

I slutet av året beslutades att föreningen ska börja finansiera och hantera inköp av dörrskyltar vid nyinflyttning, för att säkerställa enhetlighet i trappuppgångarna. De medlemmar som sedan tidigare köpt sina skyltar med egna pengar ersattes i början av 2026 genom avdrag på en av sina månadsavgifter.

I samband med detta beslut köptes även nya informationsskyltar in till trapphusen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Föreningen har under året konverterat till K3. Enligt ny lag behöver bostadsrättsföreningar följa regelverk K3 senast 2026-12-31.

Styrelsen valde att konvertera redan under 2025 för att kunna aktivera kostnader för renovering av lokal som annars hade försämrat resultatet om ca 280 tkr.

Föreningen har under året amorterat 180 000 kr.

Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till 435 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 710 097	1 828 997	1 853 079	1 816 678
Resultat efter fin. poster	-171 357	127 039	318 711	32 784
Soliditet (%)	96	95	92	-
Yttre fond	2 754 759	2 627 779	1 237 292	1 318 605
Taxeringsvärde	59 381 000	51 960 000	51 960 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	814	814	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	76,3	74,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	653	658	1 329	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	571	663	1 162	1 975
Sparande / kvm totalyta, kr	249	297,7	387,4	368
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	19	19	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	187	181	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	100	77	69
Energikostnad / kvm totalyta, kr	280	308	277	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,56	2,91	1,21
Räntekänslighet (%)	0,80	0,93	1,63	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat förändras av avskrivningskostnader, dessa har dessutom ökat då föreningen bytt regelverk till K3 under räkenskapsåret. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt och styrelsen bedömer att föreningen är i en god ekonomisk situation trots att det föreligger ett behov av att höja avgiften för att ta höjd för framtida underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	20 411 784	-	-	20 411 784
Upplåtelseavgifter	6 200 589	-	-	6 200 589
Fond, yttre underhåll	2 627 779	-	126 980	2 754 759
Balanserat resultat	7 947	127 039	-126 980	8 006
Årets resultat	127 039	-127 039	-171 357	-171 357
Eget kapital	29 375 137	0	-171 357	29 203 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 006
Årets resultat	-171 357
Totalt	-163 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	178 143
Att från yttre fond i anspråk ta	-54 109
Balanseras i ny räkning	-287 385
	-163 351

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	1 710 098	1 828 997
Övriga rörelseintäkter	3	18 821	1 749
Summa rörelseintäkter		1 728 918	1 830 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 029 509	-973 997
Övriga externa kostnader	9	-133 282	-153 691
Personalkostnader	10	-93 205	-75 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 323	-428 088
Summa rörelsekostnader		-1 862 319	-1 630 878
RÖRELSERESULTAT		-133 401	199 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 546	8 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-40 503	-81 625
Summa finansiella poster		-37 957	-72 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-171 357	127 039
ÅRETS RESULTAT		-171 357	127 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	29 864 932	30 166 663
Maskiner och inventarier	13	160 328	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 025 260	30 166 663
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 025 260	30 166 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 181	9 444
Övriga fordringar	14	472 299	791 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 603	63 649
Summa kortfristiga fordringar		548 083	864 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		548 083	864 639
SUMMA TILLGÅNGAR		30 573 343	31 031 302

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 612 373	26 612 373
Fond för yttre underhåll		2 754 759	2 627 779
Summa bundet eget kapital		29 367 132	29 240 152
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		8 006	7 947
Årets resultat		-171 357	127 039
Summa ansamlad förlust		-163 351	134 986
SUMMA EGET KAPITAL		29 203 780	29 375 137
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 120 000	1 300 000
Leverantörsskulder		13 434	81 698
Övriga kortfristiga skulder		35 002	74 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	201 127	200 088
Summa kortfristiga skulder		1 369 563	1 656 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 573 343	31 031 302

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-133 401	199 868
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	606 323	428 088
	472 922	627 956
Erhållen ränta	2 546	8 796
Erlagd ränta	-43 084	-81 625
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432 385	555 127
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 718	35 505
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-104 021	-11 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 646	578 737
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-464 920	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-464 920	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 000	-980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	-980 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-414 274	-401 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	774 560	1 175 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	360 286	774 560

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Årsredovisningen för Brf Svalgränd 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamledningar VA	2-3,9 %
Stomme och grund	0.86%
Yttertak	4.86%
Fasader	3.89%
Balkonger	3.89%
Fönster	77.73%
Ventilation	11,1%
El	3.11%

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	1 381 380	1 381 380
Balkongavgift	15 000	15 000
Hysesintäkter, bostäder	66 684	61 731
Hysesintäkter, lokaler	0	164 796
Hysesintäkter, p-platser	233 812	233 985
Kabel-TV/Bredband	936	936
Intäksreduktion	0	-30 766
Övriga intäkter	12 286	1 935
Summa	1 710 098	1 828 997

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-2
Övriga intäkter	0	1 053
Återvunnen moms	18 819	0
Övriga rörelseintäkter	0	698
Summa	18 821	1 749

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	428	2 050
Städning	40 416	39 396
Besiktning och service	43 799	2 603
Övrigt	0	7 046
Övriga köpta tjänster	1 500	0
Gård/markytor	3 006	0
Summa	89 149	51 095

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	28 900
Trapphus/port/entré	42 280	0
Soprum/miljöanläggning	11 829	0
Summa	54 109	28 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	47 805	36 162
Uppvärmning	338 347	328 068
Vatten	162 525	174 879
Sophämtning	81 491	84 760
Summa	630 168	623 869

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 537	42 355
Kabel-TV	0	27 310
Bredband/Kabeltv	113 984	112 628
Fastighetsskatt	92 562	87 840
Summa	256 083	270 133

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	27 942	21 967
Övriga förvaltningskostnader	25 755	22 849
Fastighetsförsäkring	0	24 402
Juridiska kostnader	67	1 574
Revisionsarvoden	19 572	19 939
Ekonomisk förvaltning	59 946	62 960
Summa	133 282	153 691

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 050	57 150
Löner, arbetare	12 876	0
Sociala avgifter	22 279	17 952
Summa	93 205	75 102

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40 549	81 625
Övriga räntekostnader	-46	0
Summa	40 503	81 625

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 088 752	37 088 752
Årets inköp	279 920	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 368 672	37 088 752
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 922 089	-6 494 001
Årets avskrivning	-581 651	-428 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 503 740	-6 922 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 864 932	30 166 663
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 981 000	31 960 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	20 000 000
Summa	59 381 000	51 960 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	185 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-24 672	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 672	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 328	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	478	9 236
Skattefordringar	3 028	7 750
Momsfordran	57 507	0
Övriga kortfristiga fordr	51 000	0
Nabo Klientmedelskonto	301 250	408 861
Borgo	59 036	365 699
Summa	472 299	791 546

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 490	3 902
Försäkringspremier	0	24 403
Kabel-TV	0	29 116
Förvaltning	4 113	6 228
Summa	62 603	63 649

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	3,14 %	1 120 000	1 300 000
Summa			1 120 000	1 300 000
Varav kortfristig del			1 120 000	1 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 220 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 799	3 135
Städning	3 368	3 283
El	4 152	3 506
Uppvärmning	41 154	42 076
Utgiftsräntor	5 507	8 088
Förutbetalda avgifter/hyror	145 147	140 000
Summa	201 127	200 088

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 050 000	17 050 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens behov av att komma upp i ett sparande som underhållsplanen kräver kommer innebära en avgiftshöjning för att förbättra föreningens kassaflöde. Styrelsen har beslutat att avgifterna kommer höjas med 15% från 260701.

Styrelsen har i början av 2026 anlitat en leverantör för att renovera badrummet i lokalen inför ny uthyrning. Styrelsens förhoppning är att kunna hyra ut lokalen så fort renoveringsarbetet är färdigt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Sundbyberg

Jon Malmin
Ordförande

Niina Koski
Styrelseledamot

Paula Sahlin
Styrelseledamot

Sebastian Bengtsson
Styrelseledamot

Thomas Hjärre
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:04

DOCUMENT ID:

SJMCZY1R-e

ENVELOPE ID:

ByxZ0WYJRZg-SJMCZY1R-e

DOCUMENT NAME:

Brf Svalgränd 3, 769610-9078 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4c477cfcaac5615f31874ae0df74727cb8269c1fbec07da
e2ad3967bc23b9c7e2fb7d8e09c9ab4b53b5e853a48f5d
8bcdd6d194d555de13fe391158cf17e3eea

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. Jon Malmin jonmalmin@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:32 29.04.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.34.78
2. KERSTI PAULA SAHLIN paulasahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:21 30.04.2026 07:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.61.83
3. THOMAS JOHN PHILIP H JÄRRE thomas.hjarre@nabo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 07:30 30.04.2026 07:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.201.214
4. NIINA KOSKI niina.koski@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 21:13 30.04.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.47.146
5. SEBASTIAN BENGTTSSON sebastian.bengtsson@ell evio.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 06:36 04.05.2026 06:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.33.168
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@bore v.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:55 04.05.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3, org.nr 769610-9078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 Standards 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Svalgränd 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 15:04

DOCUMENT ID:

rkGA-KyCZx

ENVELOPE ID:

ryb-0WKkAbx-rkGA-KyCZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Svalgränd 3.pdf

2 pages

SHA-512:

35a6307ccbacb7545e0fab92bf2231e0eeface472878206
01c6e33c12bb1cbc9f631782eba9901242b356555c8b37
b1503527af22e157b1fa68c1ec1a0c1500c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	04.05.2026 08:54	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	04.05.2026 08:52	Low	IP: 94.234.86.249

* 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