

Årsredovisning 2025

Brf Svedjelandet 1

769613-2286



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svedjelandet 1

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 2005-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Svedjelandet 1, vilken föreningen förvärvade 2016-05-25.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Vintrosagatan 11-13. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 6 262 kvm. I föreningen finns 44 parkeringsplatser och 14 garage samt 7 st gästparkeringar med p-automat.

Lägenhetsfördelning:

1st 2 rum och kök

1st 3 rum och kök

33st 3,5 rum och kök

18st 4 rum och kök

15st 5 rum och kök

Tomträttsavgäld finns till fastigheten Svedjelandet 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är fr.o.m. 2017-10-01 258 900 kr per år och gäller t.o.m. 2027-09-30

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Karlsson Ohrelius	Ordförande
Lennart Christer Fredriksson	Suppleant
Angela Bjarnesten	Styrelseledamot
Åsa Carlström	Styrelseledamot
Robert Lennart Micael Dahl Eriksson	Styrelseledamot
Seyed Javad Hashemizadeh	Styrelseledamot
Jill Wennerlid	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Åsa Carlström, Fredrik Karlsson Ohrelius, Fredrik Thorvald med en av ledamöterna.

Revisorer

Alf Christer Persson Revisor Juristbyrå Juridikon

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Värmekabelanläggning tak
Byte radiatorventiler i nr 11
Bytt utvändiga cykelrumsdörrar
Trädfällning
Parkeringsberedning
Iordningställt styrelse-/mötesrum
- 2017** ● Modernisering av elsystem och uppgradering till 3-fas
Bytt ventiler och termostater i nr 13
Installation av fibernät och aktivering av fiberanslutning
Renovering lägenhet inför försäljning
Reparation efter stamstopp i två lägenheter samt vattenskada i en lägenhet
Uppgraderat stigarledning/returer med sdad för värmesystem
Byte dörrar (entrédörrar, dörrar vindar)
Installerat passagesystem, fastighetsboxar och digitala bokningssystem
- 2018** ● Återställt stamstopp i 11an lgh 1101
Genomfört stamspolning i båda fastigheterna
Uppdaterade havererad fläkt Vintrosa 13

2018	●	Genomfört fasadsäkring
2019	●	Renoverat/sanerat hyreslägenhet Fasadrenocering
2020	●	Undercentral värme Trapphusmålning Renoveringskostnad för omvandlad HR till BR Monterat eluttag entréer Inlett miljöprojekt med landskapsarkitekt Säkerhetsdörrar Installerat virushämmare gm Uppdaterat gym med nya maskiner Uppgraderat belysning till Led i skyddsrum
2021	●	Byggnation av takterasser Installerat nya digitala entrétavlor
2021-2022	●	Genomfört OVK Installation av nya dörrar till takterasser
2022	●	Lagat golv i entreer efter gamla innerdörrar Bättringsmålat trapphus
2022-2023	●	Installation av Branddörrar i trapphus Installation av 6 laddstolpar
2023 -2024	●	Projektering av Hissar, Liggande stam samt kulvert
2024	●	Införande av sortering av matavfall Nytt kök i HR 588-1241 inför korttidsuthyrning Spolning av stammar Radonmätning Komplettering / Uppgradering utrustning aktivitetsrum

Planerade underhåll

- 2025** ● Relining Liggande stam
- 2025-2026** ● Iordningställande av ny tvättstuga samt inköp nya maskiner
Kulvert mellan 11 & 13
- 2026** ● Installation förpackningsinsamling-kärl / Källsortering
Asfaltering & Belysning parkering samt gångytor
Byte av Hiss i Hus 11 & 13
Byte av gasledning i kulvert
Dränering av syd, öst och norrsida av Hus 13
- 2026-2026** ● Kulvert mellan 11 & 13
- 2026-2027** ● Installation av nedgrävda sop-molucker

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötare	Br Boström Fastighetsskötesel
Intresseorganisation / stödfunktion för BRF	Bostadstätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntor för föreningens lån sjönk under året, försäljning av 2 av föreningens hyresrätter har gett likvid till fortsatta investeringar i fastigheten, såsom tvättstuga, liggande stam, kulvertbyte samt utemijö.

På föregående stämma påbörjades modernisering av våra stadgar, andra delen av beslutet beräknas tas under ordinarie årsstämma.

Förändringar i avtal

De generella kostnaderna för el, värme, sophantering, vatten etc fortsätter att öka. Övriga avtal/samarbeten har bibehållits.

Val av entreprenör för hissbyte gjordes 2025 vilket kommer att resultera in att föreningen lämnar ett långt samarbete med Cityhiss och kommer från 2026 istället att ha Kone som leverantör av hissar och serviceavtal.

Övriga uppgifter

I flera år har vi förberett oss för några av de sista stora planerade arbetena. Under 2025 var ett slutförhandlings år där vi även startade upp många och tunga projekt, Vi bockar nu av de sista stora projekten från den ursprungliga besiktningen som gjordes vid köpet och som har varit vår underhållsplan sedan dess. 2026 firar vi 10 år som bostadsförening och lämnar vad vi anser är en imponerande lista av genomförda uppgraderingar, renoveringar och förbättringar.

Vi har haft översyn av våra skyddsrum av MCF (Myndigheten för Civilt försvar) (Före detta MSB)

Gjort uppdatering i gym samt aktivitetsrum och under sommaren byggde vi en sällskapsyta utanför Hus 11 öppet för alla medlemmar där vi har bord/bänkar, vindskydd, pergola och grill.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 703 057	5 713 723	5 380 524	5 101 436
Resultat efter fin. poster	-4 603 224	-1 019 424	-43 026	489 820
Soliditet (%)	52	53	53	52
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	112 529 000	116 595 000	116 595 000	116 595 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	729	736	676	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,3	63,3	61,5	60,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 759	13 346	13 346	13 750
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 999	10 070	10 070	10 619
Sparande / kvm totalyta, kr	62	52	142	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	20	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	149	137	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	42	33	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	211	191	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	3,51	2,38	1,01
Räntekänslighet (%)	17,50	18,14	19,73	21,74

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	80 701 762	-	1 612 945	82 314 707
Upplåtelseavgifter	5 791 149	-	1 587 055	7 378 204
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-11 484 225	-1 019 424	-	-12 503 649
Årets resultat	-1 019 424	1 019 424	-4 603 224	-4 603 224
Eget kapital	73 989 262	0	-1 403 224	72 586 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 503 649
Årets resultat	-4 603 224
Totalt	-17 106 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-17 106 873
	-17 106 873

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	5 703 058	5 713 723
Övriga rörelseintäkter	3	-5	-3
Summa rörelseintäkter		5 703 052	5 713 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 951 042	-3 249 526
Övriga externa kostnader	8	-366 168	-262 219
Personalkostnader	9	-315 792	-215 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 000 480	-971 496
Summa rörelsekostnader		-8 633 481	-4 698 707
RÖRELSERESULTAT		-2 930 429	1 015 013
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		45 686	269 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 718 481	-2 304 122
Summa finansiella poster		-1 672 795	-2 034 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 603 224	-1 019 424
ÅRETS RESULTAT		-4 603 224	-1 019 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	125 924 023	126 729 727
Markanläggningar	12	67 914	72 162
Maskiner och inventarier	13	1 892 843	1 632 706
Summa materiella anläggningstillgångar		127 884 780	128 434 595
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 884 780	128 434 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 584	125 931
Övriga fordringar		7 328	12 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	201 315	155 119
Summa kortfristiga fordringar		234 227	293 252
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	5 022 808	0
Summa kortfristiga placeringar		5 022 808	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 733 369	11 830 560
Summa kassa och bank		6 733 369	11 830 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 990 403	12 123 812
SUMMA TILLGÅNGAR		139 875 183	140 558 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 692 911	86 492 911
Summa bundet eget kapital		89 692 911	86 492 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 503 649	-11 484 225
Årets resultat		-4 603 224	-1 019 424
Summa fritt eget kapital		-17 106 873	-12 503 649
SUMMA EGET KAPITAL		72 586 038	73 989 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 815 000	19 900 000
Summa långfristiga skulder		44 815 000	19 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 360 000	45 735 000
Leverantörsskulder		1 018 071	164 496
Skatteskulder		9 224	14 740
Övriga kortfristiga skulder		314 216	9 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	772 634	744 915
Summa kortfristiga skulder		22 474 145	46 669 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 875 183	140 558 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 930 429	1 015 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 000 480	971 496
	-1 929 949	1 986 509
Erhållen ränta	45 686	269 685
Erlagd ränta	-1 717 430	-2 296 461
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 601 693	-40 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 025	650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 178 950	11 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 363 718	-28 111
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-450 665	-46 619
Förvärv av finansiella tillgångar	-5 022 808	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 473 473	-46 619
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 200 000	0
Amortering av lån	-460 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 740 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 097 191	-74 730
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 830 560	11 905 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 733 369	11 830 560

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Okänt konto: 1210	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Installationer	10,00 %

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 641 412	3 530 576
Hysesintäkter, bostäder	1 546 233	1 630 872
Hysesintäkter, p-platser	282 372	292 500
Övriga intäkter	233 041	259 775
Summa	5 703 058	5 713 723

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Summa	-5	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 358	51 500
Städning	59 580	94 524
Besiktning och service	19 715	53 807
Trädgårdsarbete	29 560	53 155
Snöskottning	64 791	86 063
Summa	221 003	339 048

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	321 762	250 016
Försäkringsskador	0	45 891
Planerat underhåll	4 006 602	383 676
Summa	4 328 363	679 583

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	150 051	130 312
Uppvärmning	985 311	971 879
Vatten	313 468	271 629
Sophämtning	319 187	281 807
Summa	1 768 017	1 655 627

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	142 867	92 053
Tomträttsavgälder	258 900	258 900
Kabel-TV	97 645	97 524
Fastighetsskatt	134 246	126 790
Summa	633 658	575 267

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 761	11 256
Övriga förvaltningskostnader	193 766	104 404
Juridiska kostnader	14 875	0
Revisionsarvoden	18 125	18 687
Ekonomisk förvaltning	132 640	127 872
Summa	366 168	262 219

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	240 298	163 957
Sociala avgifter	75 494	51 509
Summa	315 792	215 466

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 717 636	2 302 145
Övriga räntekostnader	845	1 977
Summa	1 718 481	2 304 122

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 139 217	133 139 217
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 139 217	133 139 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 409 490	-5 603 786
Årets avskrivning	-805 704	-805 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 215 194	-6 409 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 924 023	126 729 727
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 946 000	65 981 000
Taxeringsvärde mark	45 583 000	50 614 000
Summa	112 529 000	116 595 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 906	84 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 906	84 906
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 744	-8 496
Årets avskrivning	-4 248	-4 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 992	-12 744
Utgående restvärde enligt plan	67 914	72 162

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	2 572 714	2 526 095
Årets inköp	450 665	46 619
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 023 379	2 572 714

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-940 008	-778 464
Årets avskrivning	-190 528	-161 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 130 536	-940 008

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

1 892 843	1 632 706
------------------	------------------

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 686	9 499
Fastighetsskötsel	4 000	3 829
Städning	19 860	0
Försäkringspremier	54 815	33 243
Kabel-TV	14 484	10 663
Tomträtt	64 725	64 725
Förvaltning	34 745	33 160
Summa	201 315	155 119

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	5 022 808	0
Summa	5 022 808	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-08-28	2,53 %	24 000 000	24 000 000
SEB	2026-09-28	2,41 %	19 900 000	19 900 000
SEB	2028-06-28	2,58 %	21 275 000	21 735 000
Summa			65 175 000	65 635 000
Varav kortfristig del			20 360 000	45 735 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 875 000 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	25 528	9 858
El	12 823	13 463
Uppvärmning	132 498	128 170
Utgiftsräntor	32 184	31 133
Vatten	52 366	45 323
Sophämtning	41 906	37 667
Förutbetalda avgifter/hyror	475 329	479 301
Summa	772 634	744 915

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Över skiftet 2025/2026 har arbete med tvättstugor, byter av liggande stammar och markarbeten fortsatt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-10.

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

Fredrik Karlsson Ohrelius
Ordförande

Angela Bjarnesten
Styrelseledamot

Åsa Carlström
Styrelseledamot

Robert Lennart Micael Dahl Eriksson
Styrelseledamot

Seyed Javad Hashemizadeh
Styrelseledamot

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

Juristbyrå Juridikon
Alf Christer Persson
Revisor

PREVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Svedjelandet 1,**
Stockholm; 969613-2286

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Svedjelandet 1** för föreningens verksamhetsår, omfattande räkenskapsåret **2025-01-01 - 2025-12-31**

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens Allmänna råd samt BFNAR 2009:1 och 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska Föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vaxholm den maj 2026

Alf Persson