



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalan

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 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 1	2002	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 253 kvm och 2 lokaler om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 413 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Elmerhag	Ordförande
Adam Olov Zylberstein	Styrelseledamot
Carin Pernilla Stridh	Styrelseledamot
Conrad Walz	Styrelseledamot
Frida Lesant	Styrelseledamot
Jessica Redander	Styrelseledamot
Veronica Sandahl	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Sandgren
Tim Göransson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Christian Kromnér Revisor Revis Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-27. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1976	● Elstambyte
2003	● Omläggning av tak samt nya hängrännor och stuprör
2004	● Nya tvättmaskiner
2004-2005	● Rörstambyte
2005	● Ny avfuktare i torkrum
2007	● Nyinstallation hiss - Nytt maskineri, renoverade korgar
2009	● Fasadrenovering - Renovering samt målning Balkonger - För de medlemmar som valt att köpa balkong
2010	● Byte till säkerhetsdörrar - Samtliga lägenheter har fått nya ytterdörrar Trapphusrenovering - Renovering, målning, översyn av el samt installation av rörelseaktiverade lampor och postboxar
2011	● Ny tvättmaskin+torktumlare+torkskåp
2015	● Ny undercentral fjärrvärme - Ny undercentral som kommer minska värmekostnaderna
2016	● Renovering av fläktsystem - Byte av takfläktar samt säkerhetsåtgärder på tak Uteplats - Ny uteplats med trädäck och planteringar
2017	● Belysning entrér - Ljuskronor i entrér/portar

- 2017** ● Fläktjustering & OVK
- 2018** ● Renovering av trapphus och portar - Lagning och slipning av marmorgolv samt renovering av portar
- 2020** ● Fönster - Fönsterbleck ommålning
- 2022** ● Stamspolning
Styrelserummet - Renovering av befintligt styrelserum
Balkonger - Balkong besiktning
- 2023** ● Nya portkodsosor
Innergården - Justering av ledstång till källarförråd
Innergården - nya armaturer på innergården
Innergården - underhåll av trädäck och planteringar
- 2024** ● Målning av källartrappa, underhåll av tak
- 2025** ● Installation av nya nödtelefoner i hissarna
Reparation av ställdon i den centrala värmeanläggningen

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av elcentraler
OVK
- 2027** ● Stamspolning
- 2028** ● Hängrännor och stuprör
Slipning av marmorgolv i trapphus
- 2030** ● Översyn och renovering av fönster

Avtal med leverantörer

Åkerlunds Fastighetsservice AB	Fastighetsförvaltning
Brandskyddsteamet	Brandsäkerhet
Electrolux Laundry System Sweden AB	Leasing och serviceavtal tvättutrustning
Miss Hosting	Hemsida
Norrenergi	Fjärrvärme
Serviceavtal hissar	Otis
Sundbyberg vatten & avfall AB	Avfallshantering
Sundbybergs stadsnät	Fibertjänstleverantör
Vattenfall	El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amorteringar om 1 500 000 kr respektive 500 000 kr genomfördes i januari och november 2025.

Förändringar i avtal

Under mars 2025 valdes en ny revisor då tidigare vald revisor bytt arbetsgivare.

Övriga uppgifter

Renovering av en vattenskada på Svalgränd 5 skedde under våren 2025 till en kostnad på 152 000kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 570 438	1 575 462	1 555 978	1 555 978
Resultat efter fin. poster	-320 278	-125 788	-143 792	-131 930
Soliditet (%)	85	81	81	81
Yttre fond	887 807	745 262	580 739	517 563
Taxeringsvärde	59 783 000	54 841 000	54 841 000	54 841 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	650	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	93,0	94,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 346	3 233	3 233	3 233
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 190	3 019	3 019	3 019
Sparande / kvm totalyta, kr	32	114	105	152
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	24	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	190	159	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	58	48	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	272	231	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,79	2,55	-
Räntekänslighet (%)	3,61	4,97	4,97	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen ser löpande över behovet av åtgärder för att säkra föreningens fortsatta drift

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 901 167	-	-	26 901 167
Upplåtelseavgifter	6 566 280	-	-	6 566 280
Fond, yttre underhåll	745 262	-3 055	142 545	887 807
Balkongfond	180 270	-	9 600	189 870
Balanserat resultat	-2 178 227	-122 733	-132 945	-2 256 790
Årets resultat	-125 788	125 788	-320 278	-320 278
Eget kapital	32 088 864	0	-310 678	31 778 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 301 060
Årets resultat	-320 278
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 600
Totalt	-2 766 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 766 938

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	1 570 438	1 575 462
Summa rörelseintäkter		1 570 438	1 575 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 038 962	-955 565
Övriga externa kostnader	8	-309 694	-166 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 672	-396 672
Summa rörelsekostnader		-1 745 328	-1 518 576
RÖRELSERESULTAT		-174 890	56 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 029	20 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153 417	-203 073
Summa finansiella poster		-145 388	-182 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-320 278	-125 788
ÅRETS RESULTAT		-320 278	-125 788

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	35 842 307	36 238 979
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 842 307	36 238 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 845 107	36 241 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 542	17 887
Övriga fordringar	13	1 388 891	3 349 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 252	68 311
Summa kortfristiga fordringar		1 473 685	3 436 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 473 685	3 436 007
SUMMA TILLGÅNGAR		37 318 793	39 677 786

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 467 447	33 467 447
Fond för yttre underhåll		887 807	745 262
Balkongfond		189 870	180 270
Summa bundet eget kapital		34 545 124	34 392 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 446 660	-2 178 327
Årets resultat		-320 278	-125 788
Summa fritt eget kapital		-2 766 938	-2 304 115
SUMMA EGET KAPITAL		31 778 186	32 088 864
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 675 000
Summa långfristiga skulder		0	3 675 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 285 000	3 610 000
Leverantörsskulder		38 157	67 841
Skatteskulder		7 028	5 895
Övriga kortfristiga skulder		3 085	3 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 336	226 876
Summa kortfristiga skulder		5 540 606	3 913 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 318 793	39 677 786

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-174 890	56 886
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	396 672	396 672
	221 782	453 558
Erhållen ränta	8 029	20 399
Erlagd ränta	-162 903	-203 100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 908	270 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 587	-77 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 830	22 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 491	215 883
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 600	9 600
Amortering av lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 990 400	9 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 966 909	225 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 344 007	3 118 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 377 098	3 344 007

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svalan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,70 - 5,00 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 455 648	1 455 648
Hysesintäkter lokaler	5 400	5 400
Hysesintäkter lokaler, moms	91 452	91 452
Hysesintäkter förråd	3 000	3 000
Pantsättningsavgift	8 217	10 218
Överlåtelseavgift	4 373	7 045
Administrativ avgift, moms	588	196
Administrativ avgift	1 764	2 503
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	1 570 438	1 575 462

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 154	31 154
Städning enligt avtal	19 489	24 521
Hissbesiktning	5 295	5 063
Brandskydd	22 397	0
Myndighetstillsyn	0	10 276
Gårdkostnader	3 247	0
Gemensamma utrymmen	667	8 578
Garage/parkering	10 393	0
Serviceavtal	32 235	172
Serviceavtal, hissar	124	0
Förbrukningsmaterial	695	2 451
Summa	125 696	82 215

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 915	6 935
Dörrar och lås/porttele	3 987	8 161
VVS	0	1 975
Värmeanläggning/undercentral	3 719	0
Ventilation	2 174	0
Elinstallationer	2 522	0
Hissar	51 893	10 036
Tak	0	3 576
Skador/klotter/skadegörelse	0	22 920
Summa	74 210	53 603

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	3 055
Summa	0	3 055

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 108	59 120
Uppvärmning	408 852	458 974
Vatten	156 314	139 148
Sophämtning/renhållning	72 631	68 731
Summa	701 904	725 973

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 857	3 006
Bredband	11 125	22 253
Fastighetsskatt	68 170	65 460
Summa	137 152	90 719

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	537	2 296
Juridiska åtgärder	163 652	0
Inkassokostnader	0	978
Revisionsarvoden extern revisor	27 384	27 384
Styrelseomkostnader	900	5 252
Fritids och trivselkostnader	1 638	2 749
Föreningskostnader	4 534	3 400
Förvaltningsarvode enl avtal	85 674	82 210
Överlåtelsekostnad	10 177	10 008
Pantsättningskostnad	11 340	17 134
Administration	3 858	3 180
Konsultkostnader	0	11 748
Summa	309 694	166 339

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	153 417	203 073
Summa	153 417	203 073

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 835 390	44 835 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 835 390	44 835 390
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 596 411	-8 199 739
Årets avskrivning	-396 672	-396 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 993 083	-8 596 411
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 842 307	36 238 979
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 840 538</i>	<i>9 840 538</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 495 000	29 488 000
Taxeringsvärde mark	26 288 000	25 353 000
Summa	59 783 000	54 841 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 306	26 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 306	26 306
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 306	-26 306
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 306	-26 306
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 656	4 665
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 137	1 137
Transaktionskonto	319 165	2 273 707
Borgo räntekonto	1 057 933	1 070 300
Summa	1 388 891	3 349 809

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 267	9 121
Förutbet försäkr premier	56 760	54 740
Förutbet bredband	2 225	4 450
Summa	71 252	68 311

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-01-22	2,35 %	2 175 000	3 675 000
Nordea	2026-02-10	2,49 %	3 110 000	3 610 000
Summa			5 285 000	7 285 000
Varav kortfristig del			5 285 000	3 610 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 285 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	225	10 496
Uppl kostn el	4 918	5 254
Uppl kostnad Värme	50 597	50 587
Uppl kostn räntor	21 428	30 914
Uppl kostn vatten	543	0
Förutbet hyror/avgifter	129 625	129 625
Summa	207 336	226 876

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 922 000	13 922 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Sundbyberg

Adam Olov Zylberstein
Styrelseledamot

Carin Pernilla Stridh
Styrelseledamot

Conrad Walz
Styrelseledamot

Frida Lesant
Styrelseledamot

Jessica Redander
Styrelseledamot

Johan Elmerhag
Ordförande

Veronica Sandahl
Styrelseledamot

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

Revise sverige AB
Christian Kromnér
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 07:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 16:16

DOCUMENT ID:

BJQ_NjxKpWI

ENVELOPE ID:

rk_EoxtTbx-BJQ_NjxKpWI

DOCUMENT NAME:

Brf Svalan, 769608-0287 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

27e17f90819cb6047c492c7b2a225572b16ba1be8d8ce7
a14b0b9535b59e2267af401bf55b399a2fae9b8bde79d3
c2e9934780a0b5d834bbdf55620398ab9738

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. JOHAN ELMERHAG johan.elmerhag@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 09:55 24.04.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.196
2. ADAM OLOV ZYLBERSTEIN adamzylberstein91@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:12 28.04.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.130
3. Carin Pernilla Stridh pernilla.stridh@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:59 28.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.32
4. VERONICA SANDAHL vicky.sandahl@hotmail.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:20 28.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.29
5. FRIDA LESANT frida.lesant@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:07 04.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.50.75
6. JESSICA REDANDER jessica.redander@icloud.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:09 04.05.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.79
7. CONRAD WALZ walz.conrad@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:11 04.05.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.230.250
8. Christian Robert Kromné christian@revise.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:57 04.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

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

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 Svalan, org.nr 769608-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 ISA för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Svalan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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. 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

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift
Revise Sverige AB

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 07:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.04.2026 16:16

DOCUMENT ID:

rkF4jgt6Wl

ENVELOPE ID:

ByO4jLYaZl-rkF4jgt6Wl

DOCUMENT NAME:

RB svalan 25.pdf

3 pages

SHA-512:

72cbfb63b42d012005c2ac1bff13d2ffaf3f5f3b23a45abb
9326a7f9aa7523df63f0fa3875d08f40e6bb220c859ec16
b189f8052a699ecea94582bf25b4dd537

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	Signed	05.05.2026 07:56	eID	Swedish BankID
christian@revise.se	Authenticated	04.05.2026 15:21	Low	IP: 20.79.91.110

* 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