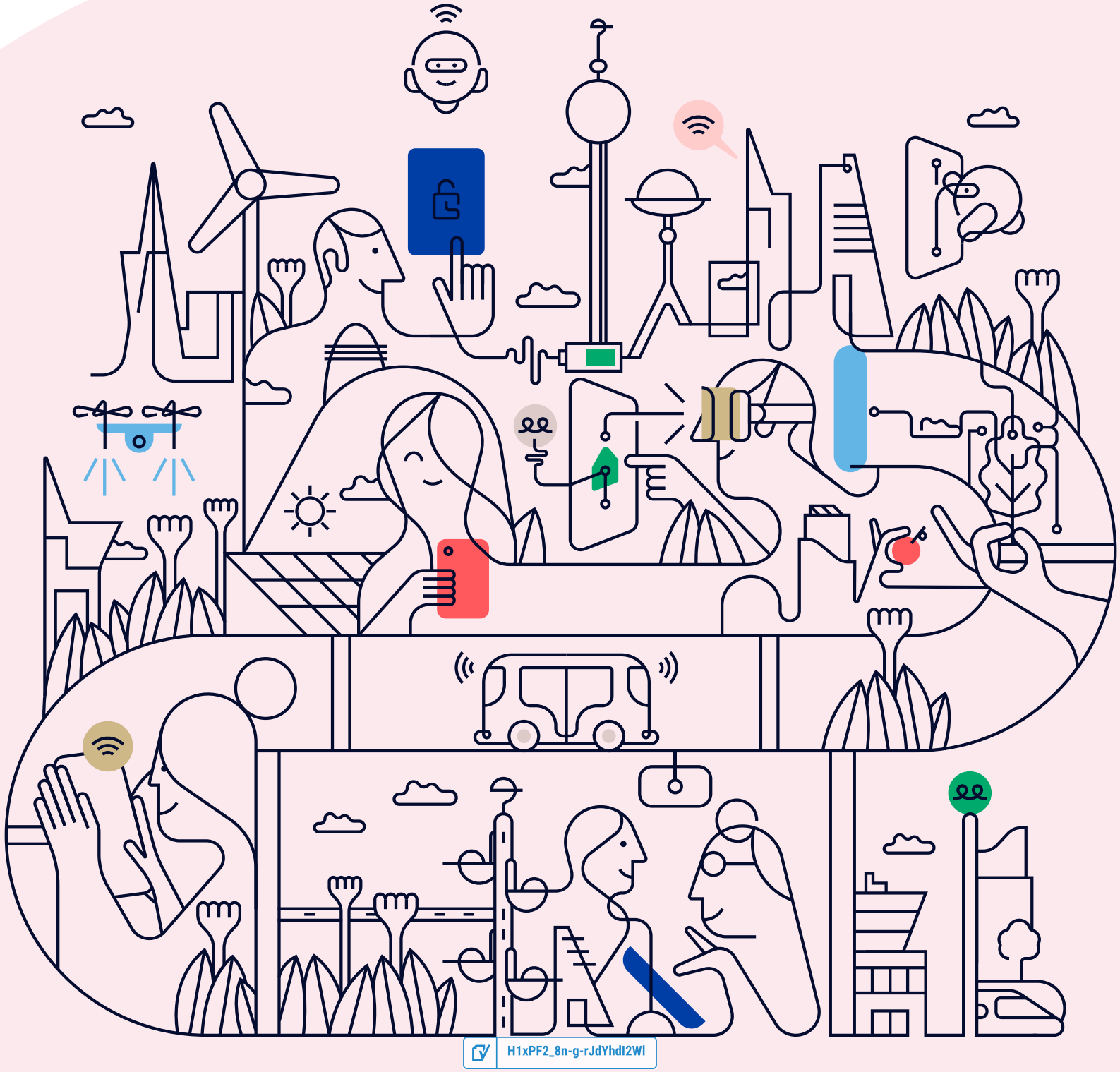
2025

Årsredovisning

Brf Svinningehusen



H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svinningehusen

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. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

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.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förenings fastigheter upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till förenings hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartgarn 2:317	2018	Stockholm
Svartgarn 2:338	2018	Stockholm
Svartgarn 2:585	2018	Stockholm
Svartgarn 2:662	2019	Stockholm
Svartgarn 2:663	2019	Stockholm
Svartgarn 2:664	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2020 och består av 18 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Assio	Ordförande
Caroline Fahlström	Suppleant
Henric Ekdahl	Suppleant
Anna Karolina Forsberg	Styrelseledamot
Åsa Nordling	Styrelseledamot

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Valberedning

Anna Rybecker
Anna Widin

Firmateckning

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

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 Gruspåfyllnad

2025 Stamspolning

Planerade underhåll

2032 Stamspolning

2033-2035 Målning fasad samt se över fönstren

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar
Långivare	SBAB Bank AB
Vägförening	Hästängsudds Vägförening
Vatten, avlopp och avfall	Roslagsvatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hästängsudds Vägförening.

Samfälligheten förvaltar gatubelysning, snöröjning & underhåll av vägar.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Energideklaration har upprättats för parhusen och minivillorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 763 856	1 720 166	1 524 545	1 156 796
Resultat efter fin. poster	-1 656 171	-1 638 829	-1 626 977	-1 279 413
Soliditet (%)	71	71	71	72
Yttre fond	1 563 720	979 860	396 000	297 000
Taxeringsvärde	66 877 000	66 877 000	56 122 000	56 122 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	789	771	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,5	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 997	13 064	13 130	13 197
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 997	13 064	13 130	13 197
Sparande / kvm totalyta, kr	68	61	67	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	129	100	51	81
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	100	51	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	3,43	3,24	-
Räntekänslighet (%)	16,48	16,94	19,14	-

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.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

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

Fortsatt ökade kostnader samt avskrivningar leder till det negativa resultatet 2025. Styrelsen bedömer att ekonomin är i balans och arbetar kontinuerligt med att se över bostadsrättsföreningens och dess medlemmars bästa. För att föreningen ska ha fortsatt stabil ekonomi så har styrelsen bestämt att avgiften höjs med 5 % under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	78 690 790	-	-	78 690 790
Fond, yttre underhåll	979 860	-	583 860	1 563 720
Balanserat resultat	-6 453 045	-1 638 829	-583 860	-8 675 734
Årets resultat	-1 638 829	1 638 829	-1 656 171	-1 656 171
Eget kapital	**71 578 776**	**0**	**-1 656 171**	**69 922 605**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 091 874
Årets resultat	-1 656 171
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-583 860
Totalt	**-10 331 905**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	32 500
Balanseras i ny räkning	**-10 299 405**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 763 856	1 720 166
Summa rörelseintäkter		**1 763 856**	**1 720 166**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-544 808	-457 597
Övriga externa kostnader	8	-99 213	-141 827
Personalkostnader	9	-70 967	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 774 740	-1 774 740
Summa rörelsekostnader		**-2 489 728**	**-2 374 164**
RÖRELSERESULTAT		**-725 872**	**-653 998**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 772	12 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-936 071	-997 745
Summa finansiella poster		**-930 299**	**-984 831**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 656 171**	**-1 638 829**
ÅRETS RESULTAT		**-1 656 171**	**-1 638 829**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	88 923 028	90 583 060
Markanläggningar	12	9 344 688	9 459 396
Summa materiella anläggningstillgångar		**98 267 717**	**100 042 457**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**98 267 717**	**100 042 457**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 667	16 968
Övriga fordringar	13	562 288	547 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 027	31 970
Summa kortfristiga fordringar		**610 982**	**596 813**
Kassa och bank			
Kassa och bank		108 103	153 566
Summa kassa och bank		**108 103**	**153 566**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**719 084**	**750 378**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 986 801**	**100 792 835**

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 690 790	78 690 790
Fond för yttre underhåll		1 563 720	979 860
Summa bundet eget kapital		**80 254 510**	**79 670 650**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 675 734	-6 453 045
Årets resultat		-1 656 171	-1 638 829
Summa ansamlad förlust		**-10 331 905**	**-8 091 874**
SUMMA EGET KAPITAL		**69 922 605**	**71 578 776**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 187 354	14 448 996
Summa långfristiga skulder		**7 187 354**	**14 448 996**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 667 049	14 553 939
Leverantörsskulder		188	3 440
Övriga kortfristiga skulder		0	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	209 605	207 207
Summa kortfristiga skulder		**21 876 842**	**14 765 063**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 986 801**	**100 792 835**

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-725 872**	**-653 998**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 774 740	1 774 740
	1 048 868	**1 120 742**
Erhållen ränta	4 014	12 914
Erlagd ränta	-937 226	-995 783
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**115 656**	**137 873**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 012	3 963
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-176	-4 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**117 492**	**137 392**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-148 532	-145 429
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-148 532**	**-145 429**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-31 040**	**-8 037**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**701 411**	**709 449**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**670 371**	**701 411**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svinningehusen 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.

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 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:

Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Stomme och grund	1,00 - 10,00 %
El	2,50 %
Restpost	2,00 %
Markanläggningar	1,00 - 2,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 492 416	1 455 912
Vatten	258 300	252 000
Dröjsmålsränta	0	52
Pantsättningsavgift	2 352	5 157
Överlåtelseavgift	4 410	7 045
Administrativ avgift	49	0
Vidarefakturerade kostnader	6 330	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	**1 763 856**	**1 720 166**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	8 910	0
Gårdkostnader	0	10 503
Förbrukningsmaterial	0	2 222
Summa	**8 910**	**12 725**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	32 500	0
Summa	**32 500**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	285 497	221 037
Sophämtning/renhållning	65 902	56 747
Summa	**351 399**	**277 784**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 079	74 688
Samfällighetsavgifter	73 920	92 400
Summa	**151 999**	**167 088**

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	602	1 754
Revisionsarvoden extern revisor	37 375	43 750
Fritids och trivselkostnader	0	3 015
Föreningskostnader	1 388	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	46 972	44 790
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	7 740
Administration	3 174	3 066
Konsultkostnader	0	27 500
Föreningsavgifter	0	900
Summa	**99 213**	**141 827**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	54 000	0
Arbetsgivaravgifter	16 967	0
Summa	**70 967**	**0**

Skillnaden i arvode beror på felperiodisering, en del av kostnaden hör till 2024.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	936 060	996 693
Dröjsmålsränta	0	1 052
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	0
Summa	**936 071**	**997 745**

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 572 067	99 572 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**99 572 067**	**99 572 067**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 989 007	-7 328 975
Årets avskrivning	-1 660 032	-1 660 032
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 649 039**	**-8 989 007**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**88 923 028**	**90 583 060**
I utgående restvärde ingår mark med	*34 014 947*	*34 014 947*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 872 000	32 872 000
Taxeringsvärde mark	34 005 000	34 005 000
Summa	**66 877 000**	**66 877 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 085 311	10 085 311
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**10 085 311**	**10 085 311**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-625 915	-511 207
Årets avskrivning	-114 708	-114 708
Utgående ackumulerad avskrivning	**-740 623**	**-625 915**
Utgående restvärde enligt plan	9 344 688	9 459 396

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19	29
Transaktionskonto	145 728	121 318
Borgo räntekonto	416 541	426 527
Summa	**562 288**	**547 875**

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 338	0
Förutbet försäkr premier	32 931	31 970
Upplupna ränteintäkter	1 758	0
Summa	**36 027**	**31 970**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-02-16	2,82 %	2 410 496	2 422 904
SBAB	2026-02-12	2,82 %	4 796 117	4 820 809
SBAB	2026-03-18	2,46 %	7 198 794	7 235 938
SBAB	2026-03-16	3,86 %	7 224 498	7 261 642
SBAB	2028-03-16	3,52 %	7 224 498	7 261 642
Summa			**28 854 403**	**29 002 935**
Varav kortfristig del			21 667 049	14 553 939

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 111 743 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	224	129
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	31 250
Uppl kostn räntor	807	1 962
Uppl kostnad arvoden	18 000	24 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 656	7 540
Förutbet hyror/avgifter	156 918	142 326
Summa	**209 605**	**207 207**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 400 000	64 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning på 5 % i januari 2026.

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Österåker

Anna Karolina Forsberg
Styrelseledamot

Åsa Nordling
Styrelseledamot

Peter Assio
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Karl Ekman
Revisor

H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2WI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 20:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 10.04.2026 15:34

DOCUMENT ID:
rJdYhdI2Wl

ENVELOPE ID:
H1xPF2_8n-g-rJdYhdI2Wl

DOCUMENT NAME:
Brf Svinningehusen, 769634-8510 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
b1e8258696f769b6acdc54205e6797a7f4cef3a8799a1671c61fcbdb550dd64088de7e4989db1478deff67c62c9252ab6ea658428d750b43c0b186d4d890858e

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. PETER ASSIO	**Signed**	**14.04.2026 06:57**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.assio@cafefeel.se	Authenticated	10.04.2026 18:56	Low	IP: 78.68.222.140
2. Anna Karolina Forsberg	**Signed**	**15.04.2026 16:14**	**eID**	**Swedish BankID**
forsberg.karolina@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 16:03	Low	IP: 94.191.152.133
3. ÅSA ELIZABETH NORDLING	**Signed**	**15.04.2026 19:25**	**eID**	**Swedish BankID**
asa_nordling@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 19:25	Low	IP: 90.129.193.209
4. KARL EKMAN	**Signed**	**16.04.2026 20:57**	**eID**	**Swedish BankID**
karl.ekman@kungsbronborevision.se	Authenticated	16.04.2026 20:51	Low	IP: 178.78.239.131

* 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 Svinningehusen

Org.nr 769634-8510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Svinningehusens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 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.

HylwF3dLhbl-rydY2O82Zg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

HylwF3dLhbl-rydY2O82Zg

SEALED BY Verified HYLWF3DLHBL-RYDY2O82ZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 20:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 10.04.2026 15:34

DOCUMENT ID:
rydY2O82Zg

ENVELOPE ID:
HylwF3dLhbl-rydY2O82Zg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Svinningehusen 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
83ee381f31cfdc33087b3661c33cc902050e249326ffc54efa27afd6cd5f9eebf75004f0b17f73e5b046bf1b860440bb09165c2e09692df8a248841592f106e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL EKMAN	Signed	16.04.2026 20:57	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronborevision.se	Authenticated	16.04.2026 20:51	Low	IP: 178.78.239.131

* 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