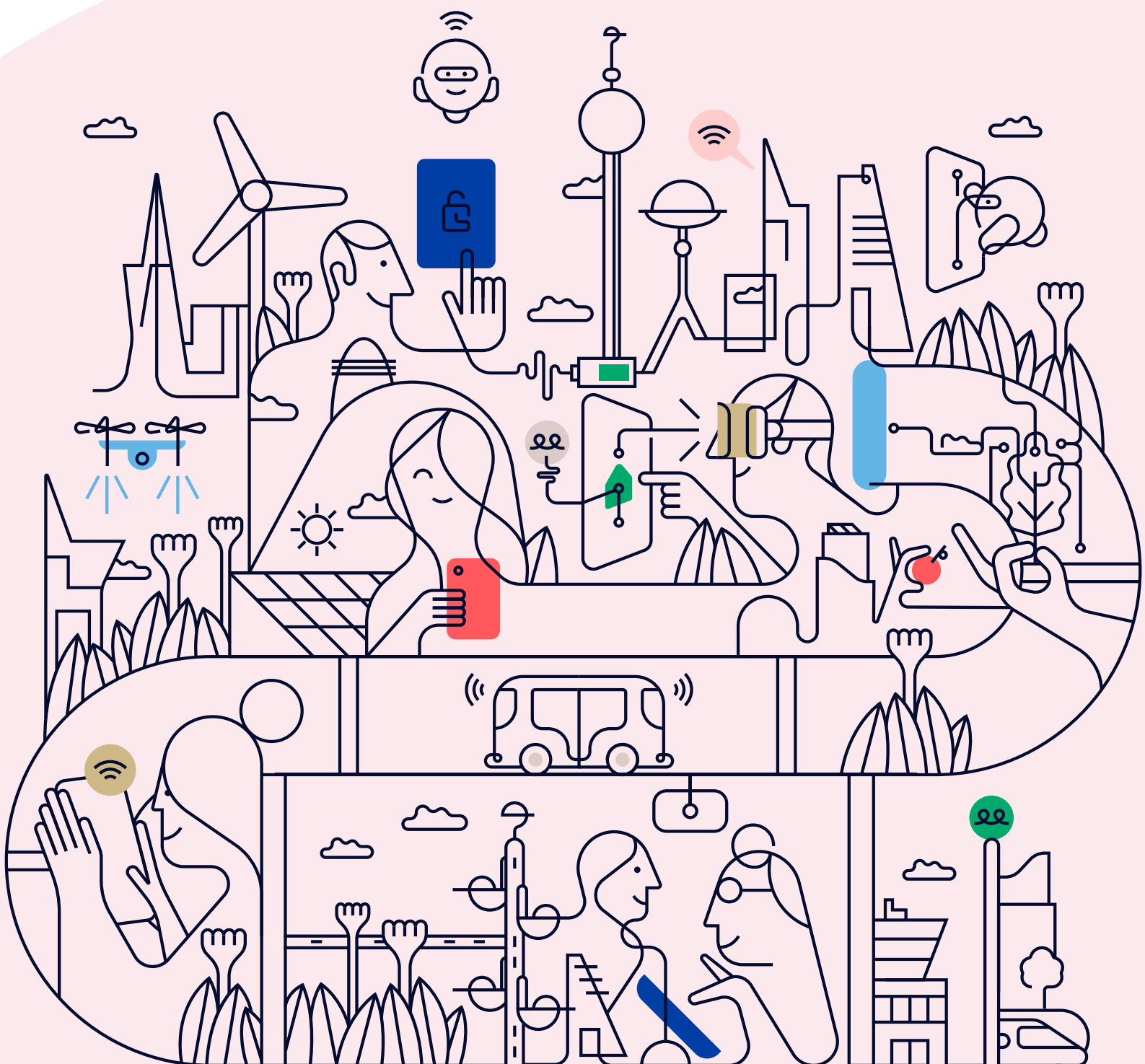




Välkommen till årsredovisningen för Brf Swedenborg

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostads- rättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-23 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 834 kvm och 9 lokaler om 605 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 926 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Hult	Ordförande
Johan Malmgren	Styrelseledamot
Hedvig Paradis	Styrelseledamot
Fredrik Thambert	Styrelseledamot
Jeff Neumann	Suppleant
Terese Hansén	Suppleant

Valberedning

Jasmin Lundqvist
Melker Connah

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Fredrik Nilsén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2012 | ● | Stambyte
Dragning av nya elstigare
Optisk fiber till samtliga lägenheter |
| 2015 | ● | Renovering av ytterfönster
Omläggning av tak |
| 2016 | ● | Hissar renoverades
Nya vindslägenheter färdigställdes |
| 2017 | ● | Renovering av trapphus |
| 2018 | ● | Nya entréportar
Brandskyddsbesiktning och åtgärder enligt SBA |
| 2019 | ● | Inspektion av rökkanaler |
| 2020 | ● | Slipning av golv i entréerna
Ny utformning av gården och ny port från TK29
Nytt soprum och provisoriskt barnvagnsrum |
| 2022 | ● | Renoverat ytskikt och fönster i pigtrapphuset
Ny serviskabel för el |
| 2023 | ● | Omvandlade och renoverade en lokal till bostadsrätt |
| 2024 | ● | OVK |
| 2025 | ● | Förbättring av taksäkerhet
Helrenovering av hyresrätt som omvandlats och sålts
Ny tvättstuga |

Planerade underhåll

2026 ● Förbättring av ventilation och ny OVK

Avtal med leverantörer

Bredband	Banhof
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Bolander & co
Hissar	Stockholms Hiss-service
Kabel-tv	Tele2
Projektledning tvättstuga	Aron Heinemann
Renovering av hyresrätt	Maldini Studios
Sophämtning, vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Städ	JNJ Fastighetsservice
Taksäkerhetsarbete	BTF Plåtslageri

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyresrätt övergick till föreningen. Den renoverades, ombildades till bostadsrätt och såldes med tillträde under hösten 2025. Ytterligare försäljningslikvid för en lägenhet som såldes under 2024 kom in till föreningen i början av året.

Merparten av pengarna från båda dessa försäljningar har använts för att amortera på föreningens lån. En mindre del är kvar i föreningens kassa för framtida underhåll.

Förbättringar av taksäkerheten har genomförts, delvis i syfte att kunna filma alla ventilationskanaler för att avgöra vilka åtgärder som ska göras för att förbättra fastighetens ventilation. Dessa åtgärder kommer att slutföras under 2026.

Vi har även byggt en ny tvättstuga.

Förändringar i avtal

Den 1 januari 2025 tog SBC över som föreningens förvaltare.

Övriga uppgifter

Vi har mätt upp alla föreningens lägenheter och lokaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 035 918	2 732 000	2 557 000	2 487 000
Resultat efter fin. poster	464 346	-482 535	-975 711	-482 910
Soliditet (%)	85	70	70	68
Yttre fond	1 700 355	550 682	495 000	636 048
Taxeringsvärde	140 000 000	138 000 000	138 000 000	138 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	595	601	471	469
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48	54	43	27
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 117	8 891	8 891	9 344
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 598	7 047	7 047	7 406
Sparande / kvm totalyta, kr	297	44	65	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	65	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	194	178	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	36	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	235	238	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	5,03	-	-
Räntekänslighet (%)	8,60	16	19	20

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	66 698 004	-	2 855 673	69 553 677
Upplåtelseavgifter	5 814 084	-	11 356 827	17 170 911
Fond, yttre underhåll	550 682	-	1 149 673	1 700 355
Balanserat resultat	-14 926 595	-482 535	-1 149 673	-16 558 803
Årets resultat	-482 535	482 535	464 346	464 346
Eget kapital	57 653 640	0	14 676 846	72 330 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 904 130
Årets resultat	464 346
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 673
Totalt	-16 094 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	43 890
Balanseras i ny räkning	-16 050 567

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	3 035 917	2 732 423
Övriga rörelseintäkter	3	231 112	42 420
Summa rörelseintäkter		3 267 029	2 774 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 509 214	-1 495 063
Övriga externa kostnader	9	-313 742	-368 766
Personalkostnader	10	-204 490	-185 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 469	-684 751
Summa rörelsekostnader		-2 386 915	-2 734 139
RÖRELSERESULTAT		880 114	40 704
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 430	44 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-452 199	-567 418
Summa finansiella poster		-415 769	-523 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		464 346	-482 535
ÅRETS RESULTAT		464 346	-482 535

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	78 201 836	78 561 305
Pågående projekt	13	2 613 468	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 815 304	78 561 305
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 815 304	78 561 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		365 229	0
Övriga fordringar	14	681 145	221 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 880	90 551
Summa kortfristiga fordringar		1 145 254	312 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 999 964	3 258 549
Summa kassa och bank		4 999 964	3 258 549
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 145 218	3 570 794
SUMMA TILLGÅNGAR		86 960 521	82 132 099

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 724 588	72 512 088
Fond för yttre underhåll		1 700 355	550 682
Summa bundet eget kapital		88 424 943	73 062 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 558 803	-14 926 595
Årets resultat		464 346	-482 535
Summa fritt eget kapital		-16 094 457	-15 409 130
SUMMA EGET KAPITAL		72 330 486	57 653 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 452 500
Summa långfristiga skulder		0	9 452 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 452 500	14 100 000
Leverantörsskulder		215 351	286 944
Skatteskulder		4 500	52 140
Övriga kortfristiga skulder		126 320	147 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	831 364	438 882
Summa kortfristiga skulder		14 630 035	15 025 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 960 521	82 132 099

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	880 114	40 704
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	359 469	684 751
	1 239 583	725 455
Erhållen ränta	36 430	44 179
Erlagd ränta	-531 931	-546 579
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	744 083	223 055
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-421 914	106 415
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	331 309	-278 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 478	51 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 613 468	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 613 468	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 212 500	672 500
Amortering av lån	-10 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 112 500	672 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 152 510	723 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 458 549	2 734 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 611 059	3 458 549

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Swedenborg 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, 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:

Byggnader	0,83 %
-----------	--------

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	1 554 375	1 490 819
Årsavgifter lokaler	0	1 425
Hysesintäkter bostäder	159 996	298 050
Hysesintäkter lokaler	152 256	95 580
Hysesintäkter lokaler, moms	1 052 236	973 276
Deb. fastighetsskatt	18 900	0
Deb. fastighetsskatt, moms	79 652	83 552
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-121 728
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-95 580
Påminnelseavgift	300	540
Dröjsmålsränta	420	0
Pantsättningsavgift	6 468	2 196
Överlåtelseavgift	10 290	4 299
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	980	0
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Summa	3 035 917	2 732 423

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	31 112	42 420
Övriga intäkter, moms	200 000	0
Summa	231 112	42 420

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 662	40 081
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 179	2 822
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	2 039
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 207	0
Larm och bevakning	0	7 307
Städning enligt avtal	57 466	52 857
Städning utöver avtal	5 994	0
Besiktningar	31 246	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0
Gårdkostnader	2 489	0
Gemensamma utrymmen	39	0
Snöröjning/sandning	5 200	0
Serviceavtal	6 479	2 660
Serviceavtal, hissar	16 716	17 594
Mattvätt/Hyrmattor	17 111	14 779
Fordon	0	530
Förbrukningsmaterial	3 755	452
Summa	224 542	141 120

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 531
Bostadsrättslägenheter	0	3 207
Tvättstuga	6 475	54 253
Trapphus/port/entr	0	749
Dörrar och lås/porttele	25 279	9 869
Övriga gemensamma utrymmen	0	772
Elinstallationer	4 759	0
Hissar	24 124	45 482
Tak	4 924	0
Fönster	0	47 335
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 611
Summa	65 560	167 807

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	26 565	0
Fasader	17 325	0
Summa	43 890	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	83 980	75 476
Uppvärmning	470 692	568 488
Vatten	134 185	105 398
Sophämtning/renhållning	85 478	42 743
Summa	774 335	792 105

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 311	67 706
Kabel-TV	48 729	0
Bredband	70 230	122 535
Fastighetsskatt	208 616	203 790
Summa	400 886	394 031

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	682	600
Tele- och datakommunikation	4 608	3 203
Juridiska åtgärder	41 523	85 268
Inkassokostnader	695	0
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	5 000
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	9 023	1 906
Föreningskostnader	4 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	74 185	130 703
Överlåtelsekostnad	15 705	9 177
Pantsättningskostnad	9 296	0
Övriga förvaltningsarvoden	11 204	13 405
Korttidsinventarier	0	362
Administration	58 097	18 098
Konsultkostnader	78 358	95 364
Vidarefakturerade kostnader	-58	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 681
Föreningsavgifter	525	0
Summa	313 742	368 766

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	155 600	140 000
Arbetsgivaravgifter	48 890	45 559
Summa	204 490	185 559

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	448 957	565 833
Dröjsmålsränta	1 358	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 884	1 585
Summa	452 199	567 418

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 961 152	85 861 152
Årets inköp	0	100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 961 152	85 961 152
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 399 847	-6 678 440
Årets avskrivning	-359 469	-721 407
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 759 316	-7 399 847
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 201 836	78 561 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 714 249</i>	<i>38 714 249</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 200 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	86 800 000	94 600 000
Summa	140 000 000	138 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar, ombildning hyresrätt, tvättstuga, tak	2 613 468	0
Summa pågående arbeten	2 613 468	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 203	21 694
Momsavräkning	68 847	0
Transaktionskonto	474 354	200 000
Borgo räntekonto	136 741	0
Summa	681 145	221 694

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 124	0
Förutbet försäkr premier	72 088	0
Förutbet bredband	11 668	0
Övr förutb kostn uppl int	0	90 551
Summa	98 880	90 551

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-02-04	3,94 %	Löst	1 340 000
Stadshypotek AB	2025-07-30	0,85 %	Löst	4 750 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	3,95 %	Löst	4 010 000
Stadshypotek AB	2026-02-05	3,09 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,81 %	4 702 500	4 702 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,92 %	4 750 000	4 750 000
Summa			13 452 500	23 552 500
Varav kortfristig del			13 452 500	14 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 452 500 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
Upplupna kostnader	270	0
Uppl kostn el	7 475	4 744
Uppl kostnad Värme	75 919	75 905
Uppl kostn räntor	40 922	120 654
Uppl kostn vatten	19 958	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 692	0
Förutbet hyror/avgifter	569 326	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	53 016	53 016
Övriga uppl kostn och förutb int	0	184 563
Beräkn arvode revision	5 000	0
Summa	784 578	438 882

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

34 800 000

2024-12-31

34 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En ny underhållsplan tas fram under 2026. Föreningen har hyrt ut två källarlokalerna till Aron Heinemann AB som driver Lilla Espressobaren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Fredrik Thambert
Styrelseledamot

Hedvig Paradis
Styrelseledamot

Johan Malmgren
Styrelseledamot

Maria Hult
Ordförande

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

Fredrik Nilsén
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 15:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 17:08

DOCUMENT ID:

HJE5UVLRWg

ENVELOPE ID:

r1X9LNLRZg-HJE5UVLRWg

DOCUMENT NAME:

Brf Swedenborg, 716420-2942 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

162837750f8fc6043a38b1e845d8330b860916cdfa75e5f29d27bf0dc2510ba61805430fdd5100029c6300cf69676316a536cd30b429e37a212e347f18c25f93

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. Fredrik Thambert	 Signed	05.05.2026 15:51	eID	Swedish BankID
2. HEDVIG PARADIS	 Signed	06.05.2026 20:09	eID	Swedish BankID
3. JOHAN MALMGREN	 Signed	08.05.2026 10:09	eID	Swedish BankID
4. MARIA CHRISTINA HULT	 Signed	11.05.2026 09:26	eID	Swedish BankID
5. FREDRIK NILSÉN	 Signed	17.05.2026 15:59	eID	Swedish BankID

* 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 Swedenborg, org.nr. 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2025-01-01- -2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2025-01-01- -2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm, datum enligt digital signatur

.....
Fredrik Nilsén
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 16:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 17:08

DOCUMENT ID:

SJV9INLC-g

ENVELOPE ID:

HJGm5IN8Rbg-SJV9INLC-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Swedenborgs 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8d7bd17d4de94e44b711548611b3715e2dd7a2dd1d2c0
7c528f2beba500c37ab799bfd42a3b38bd5378e45702ae
5bfc5308cfbdac91beb4bf8f42a0c9a1ff5df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK NILSÉN	Signed	17.05.2026 16:01	eID	Swedish BankID

* 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