

Brf Svanen



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för

Brf Svanen

769607-9230

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svanen (769607-9230) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 — 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen saknar en uppdaterad underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Svanen 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Tulegatan 74-78. Bostadsrättsföreningen Svanen byggdes år 1948. Husen är tre våningar utan hiss. Marken innehas med äganderätt sedan 2007.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta / lägenhet
32	lägenheter, bostadsrätt	63 kvm
2	lägenheter, bostadsrätt	82,5 kvm
2	lägenheter, bostadsrätt	33 kvm
1	lägenhet, bostadsrätt	27 kvm
2	lägenheter, hyresrätt	63 kvm

På föreningens fastighet finns 28 parkeringsplatser och 4 garage varav alla hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-30.

Styrelsen har utgjorts av:

Björn Mårdh	Ordförande
John Hellström	Ledamot (fram till 2025-06-30)
Johannes Kignell	Ledamot (från och med 2025-06-30)
Lina Lange, fd Karlsson	Ledamot
Julia Kommel	Ledamot
Jonas Carplind	Ledamot (från och med 2025-06-30)
Jenny Lundberg	Ledamot (fram till 2025-06-30)
Lars Månsson	Ledamot och kassör (fram till 2025-06-30)
Johannes Nilses	Ledamot och kassör (från och med 2025-06-30)

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll på Kungsbron Borevision AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2025	Installation av nytt radonsugssystem
2024	Genomförde radonmätning
2023	Renovering av trappuppgångar – reparation av trappor och golvslipning
2022-23	Förbättringsarbeten ventilation
2021	Asfaltering av samtliga infarter-, parkerings- och lastningsytor

2021	Installation av laddstolpar för sex parkeringsplatser
2021	Fasadarbete med puts
2020	Nya fönster i samtliga fastigheter
2020	Byte av hjälpfläktar för ventilation
2019	Markarbeten, dränering
2019	Nya sopskåp
2018	Ny underhållsplan upprättas
2018	Hjärtstartare installerad
2017	Renovering av tvättstuga med ny utrustning
2017-2018	Byte av liggande avloppsstammar
2016	Installation av avgasaren till värmesystemet
2014-2016	Mätning av radon och installation av radonsug
2014	Byte av undercentral
2010	Utökning av parkeringsplatser
2010	Gjutning av slitsbottnar
2009	Installation av Sundbybergs Stadsnät
2008	Renovering av skyddsrum
2005-2007	Byte av stammar nr 74-78
2005	Renovering av trapphus
2005	Nytt låssystem till entré och ytterdörrar
2005	Nya ytterfönster
2005	Nya balkonger
2004-2005	Ny takbeläggning
2004-2005	Nya stup- och hängrännor

Från 2025-10-01 utfördes höjning med 15% för årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mindre förbättringsarbeten genomfördes.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har under året skötts av WIAB samt KEAB (städning). Styrelsen har bytt städförvaltare till Trappa Upp AB. Föreningen är medlem i SBC samt Fastighetsägarna Stockholm AB.

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året tog föreningen upp ett utökat lån om 500 000 kronor för att stärka likviditeten och skapa en större ekonomisk buffert i ett läge med ökade ränte- och driftkostnader

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Resultatet visar dock en förbättring jämfört med föregående år. Förlusten beror huvudsakligen på räntekostnader i samband med att tidigare bundna lån löpt ut och övergått till rörliga räntor i ett fortsatt inflationstryckt ränteläge, samt på genomförda radonåtgärder som medförde högre kostnader än ursprungligen beräknat. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska förutsättningar har stärkts inför 2026. Radonåtgärderna är nu godkända och genomförda, och genom omförhandlingar samt uppsägningar av leverantörsavtal har kostnadsbesparande åtgärder vidtagits. Under året har även en justering av årsavgiften genomförts för att möta det ökade kostnadsläge som varit och samtidigt skapa bättre förutsättningar för föreningens långsiktiga ekonomi. Dessa åtgärder bedöms bidra till ett förbättrat sparande och möjliggöra uppbyggnad av större likvida medel för framtida underhåll.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 561	2 385	2 145	2 147
Resultat efter fin. poster (tkr)	-386	-461	-612	-427
Soliditet (%)	41,2	42,2	42,8	43
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	907	801	748	747
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	8 344	8 161	8 357	8 368
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	8 806	8369	8 570	8 580
Sparande per kvm totalyta (kr)	70	-44	134	222
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	375	338	281	250
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	80	77	80	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 764 910	3 261 600	-	-10 680 848	-461 310	14 884 353
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			152 265	-152 265		
Balanseras i ny räkning				-461 310	461 310	
Årets resultat					-385 892	-385 892
Belopp vid årets utgång	22 764 910	3 261 600	152 265	-11 294 423	-385 892	14 498 461

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-11 294 422
Årets resultat	<u>-385 892</u>
Totalt	-11 680 314
Avsättning till yttre fond	152 265
Uttag ur yttre fond	-206 886
Balanseras i ny räkning	<u>-11 625 693</u>
Summa	-11 680 314

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 561 176	2 384 870
Övriga rörelseintäkter		<u>5 220</u>	<u>59 367</u>
Summa rörelseintäkter		2 566 396	2 444 237
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 882 471	-1 551 921
Övriga externa kostnader	4	-2 323	-92 952
Personalkostnader och arvoden	5	-75 304	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-354 262</u>	<u>-354 262</u>
Summa rörelsekostnader		-2 314 360	-2 068 131
Rörelseresultat		252 036	376 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 348	11 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-640 275</u>	<u>-848 711</u>
Summa finansiella poster		-637 927	-837 416
Resultat efter finansiella poster		-385 891	-461 310
Resultat före skatt		-385 891	-461 310
Årets resultat		-385 892	-461 310

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 130 726	34 458 122
Inventarier, maskiner och installationer	7	244 950	271 815
Summa materiella anläggningstillgångar		34 375 676	34 729 937
Summa anläggningstillgångar		34 375 676	34 729 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 717	2 531
Övriga fordringar		739 458	383 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 436	52 205
Summa kortfristiga fordringar		800 611	437 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	-	134 092
Summa kassa och bank		-	134 092
Summa omsättningstillgångar		800 611	571 961
SUMMA TILLGÅNGAR		35 176 287	35 301 898

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 026 510	26 026 510
Fond för yttre underhåll		152 265	-
Summa bundet eget kapital		<u>26 178 775</u>	<u>26 026 510</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 294 422	-10 680 848
Årets resultat		-385 892	-461 310
Summa fritt eget kapital		<u>-11 680 314</u>	<u>-11 142 158</u>
Summa eget kapital		<u>14 498 461</u>	<u>14 884 352</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>3 300 000</u>	<u>3 300 000</u>
Summa långfristiga skulder		3 300 000	3 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	16 725 000	16 475 000
Leverantörsskulder		184 725	237 610
Skatteskulder		8 537	3 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>459 564</u>	<u>401 144</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>17 377 826</u>	<u>17 117 545</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 176 287</u>	<u>35 301 897</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 036	376 106
Avskrivningar	354 262	354 262
Erlagd ränta och ränteintäkter	-637 928	-837 416
	<u>-31 630</u>	<u>-107 048</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 630	-107 048
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-186	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-7 494	949
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-52 885	-20 630
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	63 167	171 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 028	44 706
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	500 000	
Amortering av låneskulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250 000	-250 000
Årets kassaflöde	220 972	-205 294
Likvida medel vid årets början	507 788	713 082
Likvida medel vid årets slut	728 760	507 788

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Installationer	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier, sopskåp	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter (Ingår värme, vatten samt TV-grundutbud)	2 061 453	1 892 460
Hyror	471 048	470 952
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 124	10 839
Laddstolpar	10 551	10 619
	<u>2 561 176</u>	<u>2 384 870</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	35 380	49 909
Städning	92 571	88 198
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 308	-
Reparationer	106 364	67 900
El	116 668	116 072
Uppvärmning	555 485	538 093
Vatten	227 416	163 831
Sophämtning	158 565	145 756
Försäkringspremie	75 385	48 635
Självrisk	-	78 700
Fastighetsavgift bostäder	67 236	63 570
Fastighetsskatt lokaler	6 630	5 550
Övriga fastighetskostnader	15 438	11 074
Kabel-tv/Bredband/IT	25 000	25 000
Förvaltningsarvode ekonomi	123 280	117 068
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	338	7 488
Panter och överlåtelser	33 349	10 386
Förvaltningsarvode teknik	1 685	-
Övriga externa tjänster	13 487	14 691
	<u>1 675 585</u>	<u>1 551 921</u>
Underhåll		
Ventilation	199 500	-
Lås	7 386	-
	<u>206 886</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 882 471	1 551 921

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	548	1 470
Konsultarvode	900	15 250
Besiktning- och utredningskostnader	-	50 732
Revisionarvode	875	25 500
Summa	2 323	92 952

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 004	16 496
	<u>75 304</u>	<u>68 996</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 450 074	27 450 074
-Ombyggnad	5 289 582	5 289 582
-Mark	7 803 170	7 803 170
	<u>40 542 826</u>	<u>40 542 826</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 084 704	-5 757 307
-Årets avskrivning enligt plan	-327 396	-327 397
	<u>-6 412 100</u>	<u>-6 084 704</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 130 726	34 458 122
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 447 000	27 311 000
Mark	25 016 000	23 444 000
	<u>58 463 000</u>	<u>50 755 000</u>
Bostäder	57 800 000	50 200 000
Lokaler	663 000	555 000
	<u>58 463 000</u>	<u>50 755 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	514 972	514 972
	<u>514 972</u>	<u>514 972</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-243 157	-216 291
-Årets avskrivning enligt plan	-26 865	-26 866
	<u>-270 022</u>	<u>-243 157</u>
Redovisat värde vid årets slut	244 950	271 815

Not 8 Kassa och bank

	2025	2024
Swedbank	-	134 092
Summa	-	134 092

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-29	3,04%	500 000	-	500 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,04%	4 725 000	50 000	4 775 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,04%	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	2,90%	3 300 000	200 000	3 500 000
Stadshypotek	2026-03-03	3,04%	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-03	3,04%	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	2026-03-18	3,04%	500 000	-	-
			20 025 000	250 000	19 775 000
Varav långfristig del			3 300 000		
Varav kortfristig del			16 725 000		
			20 025 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 838 000	20 838 000
Summa ställda säkerheter	20 838 000	20 838 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av de digitala signaturerna. Årsredovisningens innehåll fastställdes 13 maj 2026.

Björn Mårdh

Julia Kommel

Johannes Kignell

Lina Lange

Jonas Carplind

Johannes Nilses

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026 - -

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JULIA KOMMEL

Styrelseledamot

Serienummer: a06e3f4a9148af[...]0846278360449

IP: 92.33.xxx.xxx

2026-05-13 15:03:21 UTC



JOHANNES NILSES

Styrelseledamot

Serienummer: ff66d7cd4b519d[...]55729a92da1ae

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-13 15:06:59 UTC



Erik Johannes Kignell

Styrelseledamot

Serienummer: e8c8a5fb629818[...]0e2a1177afb88

IP: 31.210.xxx.xxx

2026-05-13 16:35:07 UTC



LINA LANGE

Styrelseledamot

Serienummer: c228b746c647ae[...]acfaf045f876e

IP: 213.115.xxx.xxx

2026-05-14 06:39:10 UTC



Per Jonas Carplind

Styrelseledamot

Serienummer: ffbac1a2e0f59b[...]512ab60ee8ca3

IP: 85.24.xxx.xxx

2026-05-14 08:04:05 UTC



BJÖRN MÅRDH

Ordförande

Serienummer: c44c91ed7db4b3[...]abd3f5a8e3e04

IP: 82.96.xxx.xxx

2026-05-14 08:28:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3HYCI-M8TA2-D7MY0-H13WQ-1UD0A-0ITFD

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-15 04:56:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svanen , org.nr. 769607-9230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svanen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsmed 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-15 04:56:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Till Revisorn i Brf Svanen

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsavtal samt övriga villkor som framgår av Kungsbron Borevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://www.kungsbronborevision.se/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skatteoäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Brf Svanen

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BJÖRN MÅRDH

Ordförande

Serienummer: c44c91ed7db4b3[...]abd3f5a8e3e04

IP: 82.96.xxx.xxx

2026-05-14 08:28:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.