



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sveabrunn i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 fastighet upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-19 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 10	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa (2026)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 604 kvm och 7 lokaler om 2 374 kvm varav garageyta på 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 4978 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Bergenstråhle	Ordförande
Adrian Ekström	Styrelseledamot
Åsa Larsson	Styrelseledamot
Susanne Setterberg	Styrelseledamot
Annalena Mosséen	Styrelseledamot (t.o.m. 260211)
Åke Reisnert	Suppleant (skriver under för Annalena Mosséen)
Curt Ögren	Suppleant

Valberedning

Kristina Norman
Sussie Rothschild

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor Gustaf Hallgren (huvudansvarig revisor)
Göran Nilsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 st protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdateras löpande och är aktuell för 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1993-1994** ● Elstambyte
Rörstambyte - Stambyte i källare 2006
Renovering av balkonger
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
- 2003-2004** ● Återuppbyggnad efter explosion
- 2006-2007** ● Ombyggnad av gård - Åtgärder för att öka möjligheterna att använda gården
- 2011** ● Balkonger - 10 nya balkonger, finansierade av medlemmarna
- 2011-2012** ● Renovering av fönster
- 2014** ● Byte av låssystem
- 2015** ● Byte av garageport till garaget på Surbrunnsgatan
Renovering av hissar på Surbrunnsgatan och Sveavägen
- 2016** ● Byte av termostater på radiatorer
Byte av styr- och reglercentral
Stamspolning genomförd
Renovering av hyreslägenhet
- 2017** ● Underhållsrenovering av fönster

- 2017-2018** ● Uppdelning av ICAs lokaler - Anpassning av lokaler till delvis nya hyresgäster
- 2018** ● Stamspolning genomförd av två stammar
- 2019** ● Byte av takvärme i takrännor och stuprör
● Byte av bredbandsleverantör
● Separat temperaturreglering för lokalhyresgäst
● Förbättrat taksäkerheten vid arbeten på våra tak
● Brandsyn genomförd
● Nytt passer- och informationssystem
- 2020** ● Färdigställt Daisy Beautys lokal mot Surbrunnsgatan inklusive ventilationsaggregat och OVK
● Bytt torktumlare, torkskåp och ventilation i tvättstugan
● Försett Dragon´s Lair med provisorisk kyla
- 2021** ● Ombyggnad av fd ICA-lokalen för ITRIM - utredde installationerna, projekterade och tog in anbud på ombyggnaden
● Flyttade föreningens elcentral från bowlinghallen till garaget - Var onåbar när bowlinghallen var stängd
● Byte garagefläkt belägen ute på gården - Gammal och bullerstörande
● La upp en investeringsplan och monterade inomhusgivare i 3 lägenheter
● Beställt energiutredning av fastigheten via Sthlm energi
- 2021-2022** ● Slutfördes kontroll av handdukstorkar med avseende risk för legionella - I samtliga lägenheter och åtgärd efter behov
- 2022** ● Förbättringar gjordes av växtmaterialet på innergården
● Systematiskt brandskyddsarbete
● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i hela fastigheten
● Förberedelse för införande av obligatorisk sortering av matavfall
● FD ICA-lokalen byggdes om och i juni flyttade Sveavägen Hälsa och Motion in i lokalerna
● Värmecentralen byttes ut efter sommaren
- 2023** ● Azote (fd Itrims lokal 1tr) fick nya glaspartier längs hela fasaden.
● Itrim (i fd ICA) fick ny ridåvärmare i vindfånget samt kompl radiator.
● Spolning av hela avloppssystemet inkl gårdsbrunnarna.
● Bowlinghallen fick nytt frånluftsaggregat (på gården)
● Ny mangel i tvättstugan
● Rensning och injustering av ventilationen i lägenheterna.
- 2024** ● Komplettering av värmen vid butiken Dragon´s Lairs inlastning.
● En vattenläcka på innergården (ner i Itrims lokaler under) utreddes i etapper och åtgärdades .
● Väggbörstning under Azotes nya fasadglaspartier (skylfönster) isolerades och kläddes in.
● Byte till LED-armaturer på vind och i garage och källarplanen (lagkrav).
● Den nya frånluftsfläkten från bowlinghallen 2023 kompletterades under året med en ny styrenhet.

- 2025** ● Isolering och tätning av vägg under skyltfönster i markplan.
Radonmätning slutförs.
Byte av skyltfönster i markplan
Tilluftsventiler installerade i fönster
Kompletteringar av yttertaket av avvattnings och taksäkerhet.
Läckage stenläggning gård

Planerade underhåll

- 2026** ● Utredning av ventilationsanläggning för Lucky Bowl
Funktionsbesiktning balkonger
Byte hisslinor Sveavägen
Byte fettavskiljare
Åtgärder efter OVK för lokaler.
Skrapning och målning fönster lägenheter
Skrapning och målning balkonger
Skrapning och målning samtliga fönsterdörrar i trapphus
Putslagning ca 10 % av fasaden
Putslagning och omfärgning sockelmur innergård
Slipning, ytbehandling portar och dörrar
Installation dörrstängare o rökklucka mot gård
Slipning / ytbehandling garagedörr
Installation av rökdetektorer i tvättstuga
Spolning av stammar i delar av uppgång Sveavägen
Uppdatering av ventilationssystem för Lucky Bowl

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Finansiering	Handelsbanken
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
TV	Tele2
Underhåll hissar	ITK

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes inte under året, och inga nya höjningar har planerats för 2026.
Sparkonto hos SBAB öppnades för placering av överlikviditet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 785 867	5 577 849	4 348 705	3 379 078
Resultat efter fin. poster	24 824	210 768	-1 242 612	-5 790 801
Soliditet (%)	45	47	48	50
Yttre fond	1 483 486	531 300	531 300	931 892
Taxeringsvärde	171 000 000	181 400 000	181 400 000	181 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	254	200	96	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	10,3	9,2	5,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 480	15 642	15 805	15 967
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 098	8 182	8 267	8 352
Sparande / kvm totalyta, kr	176	195	-8	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	25	25	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	164	123	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	20	14	11
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	210	162	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,29	4,34	1,41
Räntekänslighet (%)	60,9	78,13	165,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras av ökade avskrivningar i samband med övergången till K3 och planerat underhåll.

Föreningens löpande verksamhet har gått med överskott och ekonomin bedöms som stabil med god likviditet.

Räntekostnaderna har minskat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Justering av IB	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 439 998		-	-	41 439 998
Upplåtelseavgifter	3 482 465		-	-	3 482 465
Fond, yttre underhåll	531 300		-	952 186	1 483 486
Balkongfond	78 728		-	7 320	86 048
Balanserat resultat	-4 186 438	-3 573 130	-720 839	-952 186	-9 432 593
Årets resultat	-720 839		720 839	-632 779	-632 779
Eget kapital	40 625 214	-3 573 130	0	-4 198 589	36 426 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 131 443
Årets resultat	-632 779
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 301 150
Totalt	-10 065 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 065 372

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 785 866	5 577 849
Övriga rörelseintäkter	3	165 619	90 361
Summa rörelseintäkter		5 951 485	5 668 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 941 653	-2 988 575
Övriga externa kostnader	9	-355 850	-339 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 508 056	-410 100
Summa rörelsekostnader		-4 805 558	-3 738 582
RÖRELSERESULTAT		1 145 927	1 929 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 950	36 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 141 053	-1 755 195
Summa finansiella poster		-1 121 103	-1 718 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 824	210 768
Bokslutsdispositioner		0	-578 820
Skatt		-657 603	-352 787
ÅRETS RESULTAT		-632 779	-720 839

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	78 954 164	79 326 957
Summa materiella anläggningstillgångar		78 954 164	79 326 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 956 964	79 329 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 603	3 896
Övriga fordringar	13	4 291 967	4 815 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 464	62 009
Summa kortfristiga fordringar		4 372 034	4 881 240
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 372 034	4 881 240
SUMMA TILLGÅNGAR		83 328 998	84 210 997

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 922 463	44 922 463
Fond för yttre underhåll		1 483 486	531 300
Balkongfond		86 048	78 728
Summa bundet eget kapital		46 491 997	45 532 491
EGET KAPITAL			
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 432 593	-4 186 438
Årets resultat		-632 779	-720 839
Summa ansamlad förlust		-10 065 372	-4 907 277
SUMMA EGET KAPITAL		-10 065 372	-4 907 277
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	19	1 033 820	1 033 820
Summa obeskattade reserver		1 033 820	1 033 820
Avsättningar			
Avsättningar	18	3 624 183	0
Summa avsättningar		3 624 183	0
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	40 309 467	40 732 459
Leverantörsskulder		311 391	358 974
Skatteskulder		339 566	0
Övriga kortfristiga skulder		465 471	615 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	818 476	845 002
Summa kortfristiga skulder		42 244 370	42 551 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 328 998	84 210 997

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 145 927	1 929 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 508 056	410 100
	2 653 983	2 339 727
Erhållen ränta	19 950	36 336
Erlagd ränta	-1 198 808	-1 824 299
Betald inkomstskatt	-74 032	-352 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 401 093	198 977
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 414	24 664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-166 412	175 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 311 095	399 511
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 135 263	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 135 263	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 320	7 320
Amortering av lån	-422 992	-422 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-415 672	-415 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	-239 840	-16 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 102 592	4 118 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 862 752	4 102 592

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sveabrunn i Stockholm 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,7 %
Yttertak	4,7 %
Fasader	4,7 %
Balkonger	9,4 %
Fönster	2,11-5 %
Stamledningar VA	4,4 %
Stamledningar Värme	3,1 %
Styr & övervakning	12,0 %
Ventilation	3,2 %
El	2,9 %
Hissar	2,8 %

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 724 kr per bostadslägenhet. 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	604 716	513 993
Hysesintäkter lokaler	24 000	24 000
Hysesintäkter lokaler, moms	5 091 243	5 143 616
Hysesintäkter garage	247 500	150 000
Deb. fastighetsskatt, moms	392 928	307 560
Hyses- och avgiftsrabatt	0	11 238
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-639 737	-639 744
Kallvatten, moms	17 707	13 949
Varmvatten, moms	10 127	10 075
Uppvärmning, moms	28 872	28 872
Påminnelseavgift	309	1 080
Dröjsmålsränta	4 089	750
Pantsättningsavgift	1 176	2 292
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 870
Öres- och kronutjämnning	-4	-1
Summa	5 785 866	5 577 849

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 616	1 872
Övriga intäkter	0	4 488
Övriga intäkter, moms	160 003	84 001
Summa	165 619	90 361

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	81 044	91 347
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 358	18 705
Fastighetsskötsel gård enl avtal	41 800	40 556
Larm och bevakning	16 292	1 062
Städning enligt avtal	69 267	70 456
Städning utöver avtal	514	6 733
Sotning	13 219	0
Besiktningar	45 197	12 249
Hissbesiktning	6 333	8 012
Brandskydd	30 961	0
Bevakning	0	2 724
Myndighetstillsyn	22 867	24 349
Gårdkostnader	692	1 200
Gemensamma utrymmen	4 962	6 290
Sophantering	0	2 500
Snöröjning/sandning	16 282	52 096
Serviceavtal	52 807	7 355
Mattvätt/Hyrmattor	30 155	24 693
Förbrukningsmaterial	1 879	30 181
Summa	445 629	400 509

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	275 695	12 496
Hyseslokaler	12 113	32 000
Tvättstuga	4 746	59 660
Trapphus/port/entr	48 353	2 499
Dörrar och lås/porttele	43 494	24 345
VVS	72 510	67 070
Värmeanläggning/undercentral	44 873	0
Ventilation	128 438	42 578
Elinstallationer	17 516	11 837
Tele/TV/bredband/porttelefon	337	0
Hissar	55 622	21 888
Fönster	54 467	1 250
Garage/parkering	5 270	0
Vattenskada	0	20 264
Summa	763 434	295 887

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	59 912
Elinstallationer	0	140 301
Fönster	0	130 893
Mark/gård/utemiljö	0	16 980
Garage/parkering	0	879
Summa	0	348 964

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	102 997	126 539
Uppvärmning	677 732	818 648
Vatten	92 724	100 071
Sophämtning/renhållning	63 274	113 300
Grovsopor	34 732	4 904
Summa	971 459	1 163 462

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 716	134 716
Markhyra/väavgift/avgälder	0	224
Kabel-TV	59 052	43 625
Bredband	35 299	38 508
Fastighetsskatt	532 064	562 680
Summa	761 131	779 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 010	1 765
Tele- och datakommunikation	18 894	12 448
Juridiska åtgärder	20 738	36 169
Inkassokostnader	1 705	9 270
Revisionsarvoden extern revisor	28 529	28 529
Styrelseomkostnader	1 466	0
Fritids och trivselkostnader	21 398	1 532
Föreningskostnader	17 150	26 028
Förvaltningsarvode enl avtal	92 881	119 457
Överlåtelsekostnad	3 758	6 018
Pantsättningskostnad	2 416	3 440
Administration	45 735	12 431
Konsultkostnader	88 888	77 462
Bostadsrätterna Sverige	5 510	0
Föreningsavgifter	5 773	5 358
Summa	355 850	339 907

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 140 985	1 755 195
Dröjsmålsränta	68	0
Summa	1 141 053	1 755 195

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 267 071	88 267 071
Årets anskaffning	1 135 263	
Årets avyttring	-1 135 263	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 267 071	88 267 071
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 940 114	-8 530 014
Årets avskrivning	-1 508 056	
Årets avyttring	1 135 263	-410 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 312 907	-8 940 114
Utgående restvärde enligt plan	78 954 164	79 326 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 124 889</i>	<i>31 124 889</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 600 000	60 400 000
Taxeringsvärde mark	105 400 000	121 000 000
Summa	171 000 000	181 400 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	429 215	518 871
Skattefordringar	0	192 952
Inkasso	0	920
Transaktionskonto	2 804 360	3 032 292
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 291 967	4 815 335

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	39 845	35 021
Förutbet städ	11 610	11 217
Förutbet kabel-TV	13 600	0
Förutbet bredband	11 409	9 627
Upplupna intäkter	0	6 144
Summa	76 464	62 009

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,52 %	21 551 217	21 775 709
Stadshypotek AB	2026-04-30	2,61 %	18 758 250	18 956 750
Summa			40 309 467	40 732 459
Varav kortfristig del			40 309 467	40 732 459

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 194 507 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	14 803	443
Uppl kostn el	7 470	8 320
Uppl kostnad Värme	93 012	90 869
Uppl kostn räntor	128 067	185 822
Uppl kostn vatten	14 861	14 725
Uppl kostnad Sophämtning	6 651	7 010
Förutbet hyror/avgifter	553 612	537 813
Summa	818 476	845 002

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 949 185	46 949 185

NOT 18, AVSÄTTN. FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	0	0
Justering av ingående balans	3 573 130	0
Årets uppskjutna skatt	51 053	0
Utgående värde	3 624 183	

NOT 19, OBESKATTADE RESERVER

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringfond tax 2024	-455 000	-455 000
P-fond 2024 tax 2025	-578 820	-578 820
Summa	-1 033 820	-1 033 820

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Upprättad 2026 och sträcker sig fram till 2036.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-16.

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

Samuel Bergenstråhle
Ordförande

Adrian Ekström
Styrelseledamot

Åsa Larsson
Styrelseledamot

Susanne Setterberg
Styrelseledamot

Åke Reisnert
Suppleant (skriver under för Annalena Mosséen)

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

Gustaf Hallgren (huvudansvarig revisor)
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

Göran Nilsson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 10:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.05.2026 06:48

DOCUMENT ID:

rJJh0681fe

ENVELOPE ID:

S1J3OpUJGg-rJJh0681fe

DOCUMENT NAME:

Brf Sveabrunn i Stockholm, 769605-1692 - Årsredovisnin
g 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

965d784c0cacb733b9c097e8f36d804f5489fd66bbb712
37b7fbf05c3282c41b3e1321680229bc1a6b72d3f670fd2
02cd919b3054d97db8818963a5975818da6

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. Åsa Larsson asamarlarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 08:28 17.05.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.58
2. SAMUEL BERGENSTRÅHL sam.bergenstrahle@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 17:03 17.05.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.105.60
3. Ewa Susanne Setterberg susanne.setterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 23:12 17.05.2026 23:08	eID Low	Swedish BankID IP: 88.20.115.65
4. ADRIAN EKSTRÖM ekstrom.adrian@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:45 18.05.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.105.239
5. Åke Magnus Reinsnert ingaro12@me.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:18 18.05.2026 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.105.60
6. Carl Göran Holger Nilsson goran.c.nilsson@outlook.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:29 18.05.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.203
7. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 10:54 19.05.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.7

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveabrunn i Stockholm, org.nr 769605-1692.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveabrunn i Stockholm för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sveabrunn i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Göran Nilsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 10:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.05.2026 06:48

DOCUMENT ID:

BJZJ3u6Lkfl

ENVELOPE ID:

SkJ3dpl1zg-BJZJ3u6Lkfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sveabrunn i Stockholm 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

73b44842865692b149dd0c87c7746cedd85b968daf377
ea3d419f52a3bde8e51096434ab39ebfb80dc652a0d0d5
4ba0d53482f121977c5b66d047882506cbe6a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Göran Holger Nilsson goran.c.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	18.05.2026 20:32 18.05.2026 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.203
2. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	Signed Authenticated	19.05.2026 10:54 19.05.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.7

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed