



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 med säte i Lidingö org.nr. 769617-7885 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2009-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mesen 8	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	158
4	förråd	48
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 451
2	lägenheter (hyresrätt)	106
Totalt 39 objekt		1 763

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marcus Söderlund	Ordförande	2023-10-23	
Michael Ringvall	Ledamot	2023-10-23	
Lisa Saras	Ledamot	2020-07-11	2025-12-15
Linnéa Sundström	Ledamot	2024-06-04	
Patrik Krokstedt	Ledamot	2025-12-15	
Therese Öberg	Ledamot	2019-02-09	2025-12-15

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Ringvall, Marcus Söderlund, Linnéa Sundström och Patrik Krokstedt.

Revisorer har varit: Lena Zozulyak, revisor hos Kungsbron Borevision AB vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% för 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Väsentliga händelser 2025

- Styrelsen har fortsatt med brandskyddsarbetet i fastigheten.
- Grovsopsrummet (separat byggnad) används till att förvara gräsklippare och bensin.
- Styrelsen höll egen fixardag och klippte ner buskar/träd på fram och baksida.
- Städning har skötts av de boende i respektive trapphus.
- Under senare hälften av 2025 målades golvet i källargången, förrådsgångar och golvet i cykelrummet samt väggar i tvättstuga. Utöver det målades golv och väggar i ett av de uthyrningsbara förråden. Till tvättstugan har också ett nytt torkskåp införskaffats.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Genomfördes en renovering av fastighetens fönster inkl. nya yttre energiglas (ej källarfönster).
2004	Fasaden putsades om och målades
2004	Byte av vertikala och horisontella vattenlednings- och avloppsstammar
2004	Installering av stamledningar fjärrvärme

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Åtgärder i cykelrum/skyddsrum fortsätter.
- En del av fastighetens armaturer (vinden) behöver bytas ut då drivenheten inte är LED-kompatibel och ljuskällorna de använder inte kommer att tillåtas i EU
- Översyn av fönster och fasadspäckor för att öka väderskyddet.
- Slipning och målning av ytterdörrar, helt eller delvis.
- Förbättringar i tvättstugan vad gäller maskiner och miljö.
- Sophus på gaveln behöver målas om helt eller delvis.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	138	27	236	281
Skuldsättning, kr/kvm	7 096	7 440	7 238	7 249	7 294
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 622	8 794	8 794	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	278	260	230	215	227
Årsavgifter, kr/kvm	952	934	791	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	975	963	838	791	790
Nettoomsättning, tkr	1 719	1 651	1 426	1 394	1 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-75	-66	-275	107	193
Soliditet, %	57	57	57	58	57

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader och icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 211 072 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 211 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om löpande se över föreningens verksamhet. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 985 217	0	0	17 985 217
Upplåtelseavgifter, kr	819 008	0	0	819 008
Underhållsfond, kr	500 000	0	0	500 000
S:a bundet eget kapital, kr	19 304 225	0	0	19 304 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 825 723	-65 684	0	-1 891 407
Årets resultat, kr	-65 684	65 684	-74 761	-74 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 891 407	0	-74 761	-1 966 168
S:a eget kapital, kr	17 412 818	0	-74 761	17 338 057

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 891 407
Årets resultat, kr	-74 761
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 966 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 966 168
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 719 074	1 650 689
Summa Rörelseintäkter		1 719 074	1 650 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-930 747	-768 944
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 036	-32 816
Personalkostnader	Not 5	-57 336	-59 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 242	-302 242
Summa Rörelsekostnader		-1 325 361	-1 163 141
Rörelseresultat		393 713	487 549
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 017	2 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-470 491	-555 692
Summa Finansiella poster		-468 474	-553 233
Resultat efter finansiella poster		-74 761	-65 684
Resultat före skatt		-74 761	-65 684
Årets resultat		-74 761	-65 684



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 004 874	28 307 115
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 004 874	28 307 115
Summa Anläggningstillgångar		28 004 874	28 307 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	2
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 130 999	2 132 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	44 697	34 775
Summa Kortfristiga fordringar		2 175 698	2 167 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 041	2 000
Summa Kassa och bank		2 041	2 000
Summa Omsättningstillgångar		2 177 739	2 169 703
Summa Tillgångar		30 182 613	30 476 819

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 804 225	18 804 225
Fond för yttre underhåll		500 000	500 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		19 304 225	19 304 225
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 891 407	-1 825 723
Årets resultat		-74 761	-65 684
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 966 168	-1 891 407
Summa Eget kapital		17 338 057	17 412 818

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	5 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 510 000	7 760 000
Leverantörsskulder		49 750	41 274
Skatteskulder		3 971	4 742
Övriga kortfristiga skulder		21 749	21 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	259 085	236 235
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 844 555	8 064 000
Summa Skulder		12 844 555	13 064 000
Summa Eget kapital och skulder		30 182 613	30 476 819



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	393 713	487 549
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	302 242	302 242
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	302 242	302 242
Erhållen ränta	2 017	2 459
Erlagd ränta	-486 899	-555 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 072	236 558
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 862	-27 240
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 963	-89 874
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 101	-117 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 174	119 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-250 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	0
Årets kassaflöde	-2 826	119 444
Likvida medel vid årets början	2 053 889	1 934 445
Likvida medel vid årets slut	2 051 063	2 053 889

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivningar på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 381 824	1 354 704
	Hyror bostäder	173 988	136 739
	Hyror lokaler	140 634	138 186
	Hyror förbrukningsbaserad	6 532	6 532
	Hyror övrigt	26 913	26 686
	Övriga primära intäkter	5 875	4 534
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 735 766	1 667 381
	Hysesbortfall	-16 692	-16 692
	<i>Summa</i>	-16 692	-16 692
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 719 074	1 650 689

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-89 139	-124 916
	Snö och halk-bekämpning	-3 592	-7 409
	Reparationer	-22 236	-15 920
	Planerat underhåll	-134 455	0
	Försäkringsskador	-19 200	-2 795
	El	-57 416	-52 460
	Uppvärmning	-343 795	-326 917
	Vatten	-76 278	-67 338
	Sophämtning	-44 699	-35 431
	Fastighetsförsäkring	-51 187	-47 714
	Kabel-TV och bredband	-29 021	-28 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 730	-59 170
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-930 747	-768 944
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 692	-6 890
	Administrationskostnader	-9 568	-6 236
	Extern revision	-19 000	-18 000
	Föreningsverksamhet	-2 906	0
	Övriga förvaltningskostnader	-870	-1 689
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 036	-32 816
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-45 000	-45 000
	Sociala avgifter	-12 336	-14 139
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 336	-59 139

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	988	949
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 029	1 510
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 017	2 459
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-470 169	-555 212
	Övriga räntekostnader	-322	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-470 491	-555 692
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 638 232	18 638 232
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 691 741	13 691 741
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 329 973	32 329 973
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 022 858	-3 720 616
	Årets avskrivningar	-302 242	-302 242
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 325 099	-4 022 858
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 004 874	28 307 115
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	789 000	750 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	277 000
	<i>Summa</i>	37 989 000	38 027 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 000 000	16 000 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 049 022	2 051 889
Övriga fordringar	81 977	81 037
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 130 999	2 132 926

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 697	34 775
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	44 697	34 775

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	2 000	2 000
Bankkonto 1	41	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 041	2 000

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,4%	2026-08-20	4 000 000	0
Nordea	2,33%	2026-03-19	3 510 000	0
Nordea	4,01%	2026-02-18	5 000 000	0
			12 510 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 510 000
Kortfristig del	12 510 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,4%	2026-08-20	4 000 000	0
Nordea	2,33%	2026-03-19	3 510 000	0
Nordea	4,01%	2026-02-18	5 000 000	0
			12 510 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 510 000
Kortfristig del	12 510 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	156 391	123 576
Upplupna räntekostnader	23 634	40 042
Övriga upplupna kostnader	79 060	72 617
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	259 085	236 235

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum 2026-02-10 som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svalan 32-38, org.nr. 769617-7885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svalan 32-38 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 Svalan 32-38 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Söderlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:21:24



Michael Ringvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:32:09



Patrik Krokstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 10:16:25



Linnéa Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 14:18:08



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 13:20:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 13:20:21



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.