

Årsredovisning 2025

Brf Svartviken

769611-2957



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svartviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Svartviken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-18. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Kungsängen 2026-05-20

Ort och datum

Underskrift

Karl-Erik Lindholm

Namnförtydligande

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängens Kyrkby 2:287	2006	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 625 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 081 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Grenler	Ordförande
Alexander Ström	Vice ordförande
Carin Ekman	Suppleant
Christina Casselholm	Sekreterare
Karl-Erik Lindholm	Ledamot
Maria Ljung Jonsson	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2025** • Nya ventilationsfilter har delats ut till samtliga lägenheter
- Stamspoling genomförd
 - Porttelefoner och låssystem för portarna är utbytta

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Skellefteå kraft
Elnätsleverantör	E.ON
Hissunderhåll	Stockholms hiss-service AB
IMD	Techem
Internet	Bredband2
Luftfilter	Folkfilter AB
Markskötsel	Sweax AB
Parkeringsövervakning	Aimo park
Städning	Glans & Fresh
Systematiskt Brandskydd	Presto
Teknisk förvaltare	Sweax AB
TV	Telenor
Värme och ventilation	Enex AB

Övrig verksamhetsinformation

Ytterligare laddplatser för elbilar har installerats efter önskemål från medlemmar. Vi har nu totalt 20 laddplatser. Föreningen har fått statligt investeringsstöd även för dessa platser.

Brandsyn har genomförts vid två tillfällen men enbart mindre anmärkningar. Även hissbesiktning har genomförts under året.

Några markarbeten har utförts som röjning av slätten mot Brf Svartviksbacken och breddning av entren till övre återvinningsrummet.

Som vanligt sattes en julgran upp till advent

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre av våra lån har omsatts under året. Samtliga tecknades hos Stadshypotek med en genomsnittlig ränta på 2,53%. Ett av våra mindre lån på 500 000 kr har slutbetalats under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av luftfilter till våra lägenheter är Folkfilter AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 062 742	6 791 509	6 283 002	5 828 113
Resultat efter fin. poster	-173 092	-184 585	-321 358	-440 475
Soliditet(%)	64	63	63	63
Yttre fond	1 737 503	1 741 908	1 775 048	1 707 702
Taxeringsvärde	144 743 000	146 934 000	146 934 000	146 934 000
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	812	751	692
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	90,0	91,2	88,2	89,5
Skuldsättning/ kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 846	7 909	7 988	8054
Skuldsättning/ kvm totalyta, kr	7 404	7 463	7 537	8054
Sparande/ kvm totalyta, kr	167	191	169	134
Elkostnad/ kvm totalyta, kr	134	122	129	175
Värmekostnad / kvm totalyta, kr				
Vattenkostnad/ kvm totalyta, kr	47	43	25	33
Energikostnad/ kvm totalyta, kr	180	165	154	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	1,97	1,88	1,19
Räntekänslighet(%)	9,34	9,74	10,64	11,64

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 el (totalt 353 802 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och löpande underhåll överstiger våra intäkter och genererar det negativa resultatet. Höjningen av avgiften vid

årsskiftet 2024/2025 och 2025/2026 är avsedd att skapa balans mellan utgifter kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	101432 000			101432 000
Fond, yttre underhåll	1 741908		-4 405	1 737 503
Balanserat resultat	4 069 270	-184 585	4405	3 889 090
Årets resultat	-184 585	184 585	-173092	-173092
Eget kapital	107 058 593	0	-173 092	106 885 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 889 090
Årets resultat	-173 092
Totalt	3 715 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	434 229
Att från yttre fond i anspråk ta	-316 086
Balanseras i ny räkning	3 597 855
	3 715 998

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	7 062 743	6 791 509
Övriga rörelseintäkter	3	56 668	1 197
Summa rörelseintäkter		7 119 411	6 792 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 803 248	-3 990 056
Övriga externa kostnader	9	-409 976	-211 973
Personalkostnader	10	-325 576	-307 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 202 830	-1 282 991
Summa rörelsekostnader		-5 741 630	-5 792 817
RÖRELSERESULTAT		1 377 780	999 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129	12 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 551 001	-1 196 772
Summa finansiella poster		-1 550 872	-1 184 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 092	-184 589
ÅRETS RESULTAT		-173 092	-184 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	166 092 659	167 282 493
Markanläggningar	13	130040	143 036
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		166 222 699	167 425 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 222 699	167 425 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 444	15100
Övriga fordringar	15	42 352	22 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151605	143 694
Summa kortfristiga fordringar		251401	18086
Kassa och bank			
Kassa och bank		1503 008	1045 532
Summa kassa och bank		1503 008	1045 532
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1754409	1226 393
SUMMA TILLGÅNGAR		167 977108	168 651 92

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101432 000	101432 000
Fond för yttre underhåll		1 737 503	1 741 900
Summa bundet eget kapital		103169 503	103173 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 889 090	4 069 270
Årets resultat		-173092	-184 585
Summa fritt eget kapital		3 715 998	3 884 685
SUMMA EGET KAPITAL		106 885 501	107 058 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 878 998	13 050 004
Summa långfristiga skulder		40878 998	13 050004
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 950 004	47 257 874
Leverantörsskulder		268 785	297192
Skatteskulder		0	30587
Övriga kortfristiga skulder		0	1660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	993 820	956 004
Summa kortfristiga skulder		20 212 609	48 543 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 977108	168 651922

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1377 780	999 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1202 830	1282 99
	2 580 610	2 282 883
Erhållen ränta	129	12 294
Erlagd ränta	-1536 777	-1 236 974
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1043 962	1058 206
Förändring i rörelsekapital		
Ökning(-), minskning(+) kortfristiga fordringar	-70 540	177 183
Ökning(+), minskning(-) kortfristiga skulder	-37 071	-160 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	936 352	1075186
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-178455
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-178455
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-478 876	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-478 876	-600000
ÅRETS KASSAFLÖDE	457 476	296 73
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1045 532	74880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1503 008	1045 53

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svartviken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,50%
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	5 766 696	5 598 660
Hysesintäkter, p-platser	525 669	501 540
Hysesintäkter, lokaler	28 020	27 192
Kabel-TV/Bredband	283 770	263 520
Övriga intäkter	102 297	67 387
EI	356 291	333 210
Summa	7 062 743	6 791 509

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-
Statligt bidrag	18 250	-
Erhållna statliga bidrag	37 238	-
Övriga rörelseintäkter	1 187	120 000
Summa	56 668	119 999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	468 711	410 247
Städning	132 617	137 093
Besiktning och service	189 293	93 477
Trädgårdsarbete	16 422	15 228
Övrigt	41 020	133 092
Snöskottning	224 731	209 072
Summa	1 072 793	998 208

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 780	3 738
Trapphus/port/entr	6 629	6 376
Dörrar och lås/porttele	45 670	30 607
VA	3 125	12 575
Värme	0	3 544
Ventilation	0	6 732
El	55 831	106 963
Hissar	75 601	106 726
Fönster	0	10 200
Gård/markytor	15 957	11 076
Garage och p-platser	0	1 688
Försäkringsärende/vattenskada	48 721	66 329
Summa	260 314	366 548

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	146 986	227 553
Dörrar och lås/porttele	123 475	0
Ventilation	0	17 125
Balkonger	0	46 404
Garage och p-platser	45 625	0
Summa	316 086	445 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 081 202	984 974
Vatten	376 877	349 844
Sophämtning	172 909	170 068
Summa	1 630 988	1 504 886

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 388	139 366
Övrigt	2 661	1375
Kabel-TV	148 864	208 316
Bredband	148 564	140 118
Fastighetsskatt	174 590	186 040
Summa	523 067	675 215

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	266 284	95 708
Förbrukningsmaterial	33 517	10 36
Juridiska kostnader	2 375	2 375
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	92 800	88 528
Summa	409 976	211 976

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	274 000	257 848
Sociala avgifter	51 576	49 943
Summa	325 576	307 791

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 542 927	1 196 772
Övriga räntekostnader	8 074	()
Summa	1 551 001	1 196 772

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 813 705	1 811 925
Årets inköp	0	178 455
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 813 705	1 813 705
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 088 212	-12 818 217
Årets avskrivning	-1 189 834	-1 269 995
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 278 046	-14 088 212
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 092 659	167 282 493
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 100 000</i>	<i>1 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 259 000	118 205 000
Taxeringsvärde mark	23 484 000	28 729 000
Summa	144 743 000	146 934 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 000	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 964	-103 964
Årets avskrivning	-12 996	-12 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-129 960	-116 960
Utgående restvärde enligt plan	130 040	143 040

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 538	122 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 538	122 538
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-122 538	-122 538
Utgående ackumulerad avskrivning	-122 538	-122 538
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 086	22 067
Skattefordringar	9 275	0
Momsfordringar	3 991	0
Summa	42 352	22 067

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 479	30 380
Försäkringspremier	0	48 380
Kabel-TV	37 924	(
Bredband	37 563	36 620
Förvaltning	32 639	28 301
Summa	151 605	143 690

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	2,45%	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	2028-01-30	2,75 %	17 878 998	17 878 998
Stadshypotek	2026-10-30	2,46%	14 050 004	14 050 004
Stadshypotek	2026-12-30	2,40%	4 900 000	4 900 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,56%		478 876
Summa			59 829 002	60 307 878
Varav kortfristig del			18 950 004	47 257 874

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 829 002 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdagen ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86	(
Ei	125 322	139 730
Utgiftsräntor	131 863	117 630
Löner	103 800	103 800
Sociala avgifter	20 900	20 900
Förutbetalda avgifter/hyror	59 184	553 930
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	993 820	956 000

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 889 000	72 889 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ökade kostnader föranledde att samtligt avgifter i föreningen höjdes med 6% från 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Upplands-Bro

Alexander Ström
Vice ordförande

Christina Casselholm
Sekreterare

Jan Grenler
Ordförande

Karl-Erik Lindholm
Ledamot

Maria Ljung Jonsson
Ledamot

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

Parameter revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 11:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 09:52

DOCUMENT ID:

rjZr8iL7pbg

ENVELOPE ID:

rkHlo8QTWe-rjZr8iL7pbg

DOCUMENT NAME:

Brf Svartviken, 769611-2957 - Årsredovisning 2025-12-3

l.pdf

19 pages

SHA-512:

edf7eb83a3248b69596aaf6a68b1618c431b8e115950dc

a6b2e5b8cd8ae431b37a3c184a7ae48c248a221a52f467

c86422ab8a959b45b5c9ea7345b1f3fc2b49

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. CHRISTINA CASSELHOLM casselholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:00 20.04.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.98.51
2. KARL-ERIK LINDHOLM karl.e.lindholm@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:06 20.04.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.98.34
3. Maria Anna Charlotte Ljung Jonsson maria.ljung.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:27 20.04.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.54.2
4. ALEXANDER CARL MIKAE L STRÖM alexanderstrom78@icloud.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:29 20.04.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.98.74
5. JAN GRENLER grenler@brfsvartviken.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:36 20.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.96
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:57 20.04.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.165.159

* 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 Brf Svartviken
Org.nr. 769611-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartviken 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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:

- 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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.

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 Brf Svartviken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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:

- 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 11:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 09:52

DOCUMENT ID:

SkH8jLXp-e

ENVELOPE ID:

rk4Uj8m6WVe-SkH8jLXp-e

DOCUMENT NAME:

2025 RB - BRF Svartviken.pdf

2 pages

SHA-512:

a10e50b37813d5e690dc0d4dae864effc431df430604e5
9ff8e388762ae4d471302565ac159bdf1103f8e6fb1901d
6edd84a9ebe7fdc5bf07a3a0850a6f19e08

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
I. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	20.04.2026 11:56	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	20.04.2026 11:54	Low	IP: 4.223.165.159

* 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