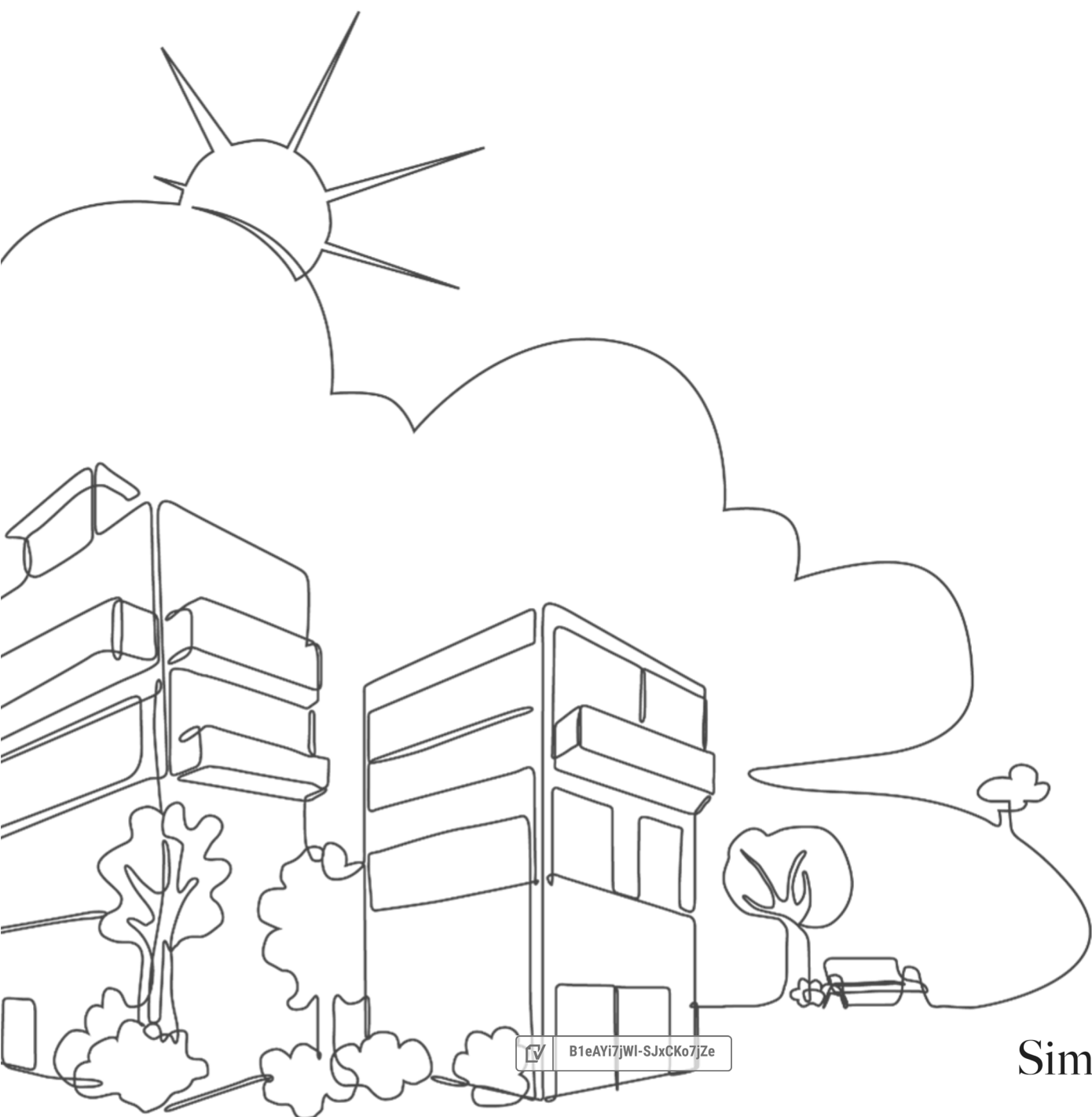


Årsredovisning 2025

Brf Svea Serenad

769631-6731



B1eAYi7jWl-SJxCKo7Ze

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Serenad

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. 5. |
| Förändringar i eget kapital | s. 5. |
| Resultatdisposition | s. 5. |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 15 |

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-06 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 |
|----------------------|---------|-----------|
| Brf Svea Serenad | 2016 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019 och 2020.

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 10 518 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 697 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|-------|
| 1 rok | 5 |
| 2 rok | 49 |
| 3 rok | 35 |
| 4 rok | 25 |
| 5 rok | 13 |
| 6 rok | 2 |

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Tibor Havas | Ordförande |
| Åke Westermark | Styrelseledamot |
| Åsa Liedgren | Styrelseledamot |
| Tommy Mannberg | Styrelseledamot |
| Catharina Hagberg | Styrelseledamot |

Valberedning

Lars Häggström, ordförande
Harald Wessman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Lizette Söderdahl | Revisor | BoRevision i Sverige AB |
| Niclas Wärenfeldt | Revisorssuppleant | BoRevision i Sverige AB |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-14. Beslut nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Fastighetens tillsyn och skötsel

Primär Fastighetsförvaltning
AB

Fastighetsförvaltning

Driftia AB

Gruppanslutning TV - och internettjänster

Telenor

Hiss serviceavtal

Schindler Hiss AB

Larmtjänster

Sector Alarm

Plusservice - lounge m.m

Selvaag Pluss Service AB

Serviceavtal

Södermalmslås AB

Serviceavtal för service och översyn av brandskyddsutrustning samt avtak om SBA

TäbyBrandskyddsteknik TBT AB

Somma- och vinterunderhåll

IT Underhåll i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 2 miljoner kronor enligt plan. Ett av föreningens lån om 48 miljoner kronor lades om i slutet av året till ny ränta 2,94%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 203 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 202 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Vid en eventuell andrahandsupplåtelse uttages en årlig avgift med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 13 404 516 | 13 430 403 | 12 031 349 | 11 878 039 |
| Resultat efter fin. poster | -8 229 492 | -8 123 568 | -8 372 532 | -7 307 987 |
| Soliditet (%) | 88 | 88 | 88 | 88 |
| Yttre fond | 3 018 041 | 2 398 041 | 1 860 000 | 1 240 000 |
| Taxeringsvärde | 807 117 000 | 790 200 000 | 790 200 000 | 790 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 974 | 974 | 894 | 900 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 73,1 | 75,2 | 77,3 | 79,7 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 390 | 14 580 | 14 865 | 15 151 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 940 | 13 188 | 13 446 | 13 704 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 201 | 211 | 197 | 281 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 31 | 29 | 24 | 20 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 64 | 63 | 58 | 50 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 27 | 23 | 23 | 12 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 121 | 115 | 105 | 83 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,08 | 1,99 | 1,04 | 0,90 |
| Räntekänslighet (%) | 14,78 | 14,97 | 16,62 | 16,83 |

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innehåller dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2 348 tkr.

Styrelsen arbetar aktivt med att minska föreningens kostnader såsom att omförhandla avtal, minska föreningens löpande kostnader, samt att lediga ytor har disponerats om till ytterligare förråd som medlemmarna kan hyra. Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket har möjliggjort amorteringar av lån med 2 mkr under året.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|----------------------|--|---------------------------------|----------------------|
| Insatser | 1 213 770 250 | - | - | 1 213 770 250 |
| Fond, yttre underhåll | 2 398 041 | - | 620 000 | 3 018 041 |
| Balanserat resultat | -30 894 698 | -8 123 568 | -620 000 | -39 638 266 |
| Årets resultat | -8 123 568 | 8 123 568 | -8 229 492 | -8 229 492 |
| Eget kapital | 1 177 150 025 | 0 | -8 229 492 | 1 168 920 533 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -39 638 266 |
| Årets resultat | -8 229 492 |
| Totalt | -47 867 758 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 620 000 |
| Balanseras i ny räkning | -48 487 758 |
| | -47 867 758 |

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 | 13 404 517 | 13 430 403 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 608 056 | 184 029 |
| Summa rörelseintäkter | | 14 012 573 | 13 614 432 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -7 792 908 | -7 380 506 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -590 156 | -614 499 |
| Personalkostnader | 9 | -156 579 | -154 260 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -10 577 580 | -10 577 580 |
| Summa rörelsekostnader | | -19 117 223 | -18 726 845 |
| RÖRELSERESULTAT | | -5 104 650 | -5 112 413 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 43 594 | 77 126 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -3 168 435 | -3 088 281 |
| Summa finansiella poster | | -3 124 841 | -3 011 155 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -8 229 492 | -8 123 568 |
| ÅRETS RESULTAT | | -8 229 492 | -8 123 568 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 1 292 329 799 | 1 302 907 379 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 292 329 799 | 1 302 907 379 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 23 622 524 | 23 747 524 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 23 622 524 | 23 747 524 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 1 315 952 323 | 1 326 654 903 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 850 907 | 251 431 |
| Övriga fordringar | 13 | 188 890 | 189 980 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 406 239 | 650 823 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 446 036 | 1 092 234 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 5 661 603 | 5 483 209 |
| Summa kassa och bank | | 5 661 603 | 5 483 209 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 7 107 639 | 6 575 443 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 323 059 962 | 1 333 230 346 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|----------------------|----------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 213 770 250 | 1 213 770 250 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 018 041 | 2 398 041 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 216 788 291 | 1 216 168 291 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -39 638 266 | -30 894 698 |
| Årets resultat | | -8 229 492 | -8 123 568 |
| Summa ansamlad förlust | | -47 867 758 | -39 018 266 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 168 920 533 | 1 177 150 025 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 97 027 000 | 103 328 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 97 027 000 | 103 328 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 54 328 000 | 50 027 000 |
| Leverantörsskulder | | 472 095 | 775 602 |
| Skatteskulder | | 15 624 | 186 337 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 560 369 | 539 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 736 341 | 1 223 878 |
| Summa kortfristiga skulder | | 57 112 429 | 52 752 321 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 323 059 962 | 1 333 230 346 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -5 104 650 | -5 112 413 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 10 577 580 | 10 577 580 |
| | 5 472 930 | 5 465 167 |
| Erhållen ränta | 44 040 | 77 052 |
| Erlagd ränta | -3 080 744 | -3 118 994 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 436 225 | 2 423 225 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -354 248 | 218 653 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -28 583 | -443 547 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 053 394 | 2 198 331 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 125 000 | 393 769 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 125 000 | 393 769 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -2 000 000 | -3 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -2 000 000 | -3 000 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 178 394 | -407 900 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 483 209 | 5 891 109 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 5 661 603 | 5 483 209 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea Serenad 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 | 0,83 % |
| Installationer | 2,50 % |
| Fasader | 2,00 % |
| Yttertak | 2,00 % |
| Restpost | 0,83 % |

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 9 934 716 | 9 934 716 |
| Hysesintäkter, p-platser | 2 010 040 | 1 910 000 |
| Övriga intäkter | 1 301 757 | 1 413 687 |
| Hysesintäkter, lokaler | 158 004 | 172 000 |
| Summa | 13 404 517 | 13 430 403 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Övriga intäkter | 543 496 | 135 239 |
| Försäkringsersättning | 64 560 | 48 790 |
| Summa | 608 056 | 184 029 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Övrigt | 556 335 | 81 423 |
| Fastighetsskötsel | 243 781 | 287 108 |
| Städning | 214 498 | 225 385 |
| Besiktning och service | 465 777 | 514 494 |
| Trädgårdsarbete | 568 367 | 839 998 |
| Snöskottning | 137 154 | 0 |
| Selvaag Pluss | 2 727 228 | 2 737 572 |
| Summa | 4 913 140 | 4 685 980 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 464 891 | 416 058 |
| Försäkringsskador | 149 558 | 58 618 |
| Summa | 614 449 | 474 676 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 358 650 | 342 335 |
| Uppvärmning | 745 257 | 727 724 |
| Vatten | 314 279 | 266 983 |
| Sophämtning | 224 643 | 230 980 |
| Summa | 1 642 829 | 1 568 022 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 157 798 | 143 545 |
| Kabel-TV | 283 522 | 336 283 |
| Fastighetsskatt | 181 170 | 172 000 |
| Summa | 622 490 | 651 828 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 5 723 | 21 110 |
| Övriga förvaltningskostnader | 433 258 | 451 384 |
| Juridiska kostnader | 4 313 | 0 |
| Revisionsarvoden | 22 193 | 21 457 |
| Ekonomisk förvaltning | 124 670 | 120 547 |
| Summa | 590 156 | 614 499 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 128 989 | 129 000 |
| Sociala avgifter | 27 590 | 25 260 |
| Summa | 156 579 | 154 260 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 163 663 | 3 080 425 |
| Övriga räntekostnader | 4 772 | 7 856 |
| Summa | 3 168 435 | 3 088 281 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 352 453 750 | 1 352 453 750 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 352 453 750 | 1 352 453 750 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -49 546 371 | -38 968 791 |
| Årets avskrivning | -10 577 580 | -10 577 580 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -60 123 951 | -49 546 371 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 1 292 329 799 | 1 302 907 379 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>590 325 794</i> | <i>590 325 794</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 442 117 000 | 413 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 365 000 000 | 377 000 000 |
| Summa | 807 117 000 | 790 200 000 |

| NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i koncernen | 23 197 524 | 23 197 524 |
| Andra långfristiga fordringar | 425 000 | 550 000 |
| Summa | 23 622 524 | 23 747 524 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 93 694 | 97 299 |
| Övriga fordringar | 95 196 | 92 681 |
| Summa | 188 890 | 189 980 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 132 785 | 384 297 |
| Städning | 0 | 742 |
| Försäkringspremier | 166 485 | 158 200 |
| Kabel-TV | 75 539 | 76 731 |
| Förvaltning | 31 163 | 30 140 |
| Inkomsträntor | 267 | 713 |
| Summa | 406 239 | 650 823 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2026-11-18 | 0,92 % | 9 328 000 | 9 328 000 |
| Nordea | 2027-11-22 | 2,75 % | 49 000 000 | 49 000 000 |
| Nordea | 2029-11-19 | 2,94 % | 48 027 000 | 48 027 000 |
| Nordea | 2026-11-16 | 2,50 % | 45 000 000 | 47 000 000 |
| Summa | | | 151 355 000 | 153 355 000 |
| Varav kortfristig del | | | 54 328 000 | 50 027 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 141 355 000 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 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 303 | -260 244 |
| El | 36 241 | 40 281 |
| Uppvärmning | 97 505 | 89 046 |
| Kabel-TV | 0 | 5 872 |
| Utgiftsräntor | 443 375 | 355 684 |
| Vatten | 51 969 | 44 282 |
| Renhållning | 35 157 | 70 891 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 067 791 | 878 066 |
| Summa | 1 736 341 | 1 223 878 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 165 000 000 | 165 000 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Åke Westermark
Styrelseledamot

Åsa Liedgren
Styrelseledamot

Tibor Havas
Ordförande

Tommy Mannberg
Styrelseledamot

Catharina Hagberg
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 11:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 27.03.2026 07:55

DOCUMENT ID:

SJxCKo7jZe

ENVELOPE ID:

B1eAYi7jWI-SJxCKo7jZe

DOCUMENT NAME:

Brf Svea Serenad, 769631-6731 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

3b68a76917f7180b29fac27a462b1fa5fad3ce94e403fbd
dab6a1832a635fd4bdb724aa4cb5afaeebc76ebaf7cba18
88dc8f2df8ddb83c02451c1d62a09b4cf7

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. Tibor Havas tibor.havas@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.03.2026 08:06 27.03.2026 08:05 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.20.176 |
| 2. ÅKE WESTERMARK ake.westermark@outlook.com |  Signed Authenticated | 27.03.2026 08:11 27.03.2026 08:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 176.78.214.30 |
| 3. ULLA CATHARINA HAGBERG catharina.hagberg@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.03.2026 09:13 27.03.2026 09:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.18.162 |
| 4. ULF TOMMY MANNBERG tommy.mannberg@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.03.2026 10:04 27.03.2026 08:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 144.57.128.14 |
| 5. ÅSA LIEDGREN asa.liedgren@gmail.com |  Signed Authenticated | 28.03.2026 18:01 28.03.2026 18:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.229.18.75 |
| 6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se |  Signed Authenticated | 30.03.2026 11:38 30.03.2026 11:36 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.142.55.253 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Serenad, org.nr. 769631-6731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Serenad 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

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 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 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 Svea Serenad 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 11:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 27.03.2026 07:55

DOCUMENT ID:

ry-AFj7obg

ENVELOPE ID:

rkx0toQo-g-ry-AFj7obg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svea Serenad.pdf

2 pages

SHA-512:

36ab116257e3e07da2ba4c52fc2bb93aeb0646662183d
37b979e72a4174ea76e1749a9ea4293729f391221e9f2c
aea609f71c301bd99493ad68f6d5f1140d613

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Lizette Anna Karolina Söderdahl | Signed | 30.03.2026 11:36 | eID | Swedish BankID |
| lizette.soderdahl@borevision.se | Authenticated | 30.03.2026 11:35 | Low | IP: 90.142.55.253 |

* 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