

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-27 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
Kommendantsängen 4:8	2003	Göteborg
Kommendantsängen 4:9	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 3 680 kvm och 7 lokaler om 196 kvm och 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 924 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Andreas Kvist	Styrelseledamot
Elin Sevedag	Suppleant
Jesper Holm	Suppleant
Emelie Sofia Lovisa Hammond	Styrelseledamot
Viktor Schmidt	Styrelseledamot
Lilas Ali	Ordförande

Valberedning

Birgitta Edvinson
Maria Aunes

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-30. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2042.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2004-2007** ● Fönsterrenovering
- 2007** ● Åtgärd på hussvamp i tak
- 2010** ● Målning trapphus - samtliga trapphus
- 2012** ● Renovering av 4 st hyreslägenheter - Samtliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Byte av 7 st källarfönster
- 2012-2013** ● Ventilation i källaren - Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr
Ny källardel - Ordningställande av ny källardel på Sveagatan 23B. Plats för 10 nya förråd.
Kostnad ca 0,25 mnkr
Grundförstärkning - Nordenskiöldsgatan 7A, Sveagatan 23A och Sveagatan 23B. Kostnad 11 mnkr
Avloppsrör - Samtliga avloppsrör i källaren på Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A är utbytta. Kostnad 1,3 mnkr
- 2013** ● Dränering innergård - Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 mnkr
Eldragning och lampor - Ny el i källaren Sveagatan 23B. Kostnad 100 tkr
Fasadrenovering - Nordenskiöldsgatan 7B. Omfogning tegel, målning fönster, renovering balkonger gatufasad. Kostnad 0,8 mnkr
Ny brandvägg - Ny murad brandvägg mellan Nordenskiöldsgatan 7A och 7B. Kostnad 2,3 mnkr
- 2014** ● Renovering och målning takplåt samtliga fastigheter. Kostnad 200 tkr
Förstärkning garagegolv - två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr

- 2015-2016** ● Fasad och takrenovering. Fasaden Nordenskiöldsgatan 7A samt gaveln mot Sveagatan har renoverats plus att fönster har målats och renoverats. Takplåt har bytts i sin helhet mot Nordenskiöldsgatan
Värmesystem - Nya ventiler, termostater och pumpar.
- 2016** ● Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 360 tkr
- 2017-2018** ● Renovering av hiss Sveagatan 23B. Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7A. Kostnad 360 tkr
Renovering av tak och fasad - Byte av all plåt över Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23A och 23B samt fasadrenovering Sveagatan 23
- 2018** ● OVK. Kostnad cirka 22 tkr
OVK - Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
- 2019** ● Nya Dörrar till innergården. Kostnad 150 tkr
- 2020** ● Re-lining alla avloppsstammar. Kostnad 1,3 mnkr
- 2021** ● Nya balkonger för Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 800 tkr
- 2022** ● Nytt tak (plåt), målning fasad och fönster innergård för Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 2,5 mnkr
- 2023** ● Ny cirkulationspump för Sveagatan 23A, Sveagatan 23B, Nordenskiöldsgatan 7A
- 2025** ● Målning fönster mot gatan Nordenskiöldsgatan 7B

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK
- 2027** ● Målning av fasad mot innergård Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A
- 2028** ● Målning av entrédörrar och garageportar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El & Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Fiber med TV och internet	Telia
Jouravtal	Låsinväst Sv AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
SBA & skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss AB
Städning	PAL Städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 gick räntekostnaderna ner lite mot föregående år medan ökade driftkostnader påverkades i största del av fönsterrenoveringarna i 7B. För att fortsätta ha god ekonomi efter kostnadsökningarna de senaste åren och att undvika att ta nya lån för underhåll höjdes avgiften med 2% i februari 2025 och avgiften höjdes även med 2% i februari 2026.

Inga nya lån har tagits under 2025 och vi har omförhandlat majoriteten av föreningens lån där vi har prioriterat en diversifiering av lånens löptider. Efter många renoveringar är byggnaderna i mycket gott skick. Det underhåll som planeras bedömer styrelsen kan hanteras med kassan och av denna anledning flyttade vi fram målning av fasad mot innergården för sveagatan 23A&B samt Nordenskiöldsgatan 7A ett år. Vi ser inget behov av nya lån inom de närmaste åren. Sammanfattningsvis har föreningen en god ekonomi. Föreningen har två hyreslägenheter, som är en tillgång den dag de kan säljas. Detsamma gäller föreningens garage.

Förändringar i avtal

Vi har gjort en ändring under året och det är att vi har bytt företag för fastighetsförvaltning under det fjärde kvartalet från Esplanad Förvaltning AB till SJ Holding i Ljungby AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 562 740	4 456 860	4 042 894	3 732 307
Resultat efter fin. poster	10 611	172 825	-697 550	-2 435 239
Soliditet (%)	45	45	45	46
Yttre fond	779 930	458 705	392 262	420 217
Taxeringsvärde	107 075 000	130 754 000	130 754 000	130 754 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	1 023	906	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	82,7	80,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 654	11 654	11 681	11 646
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 703	10 703	10 723	10 723
Sparande / kvm totalyta, kr	232	237	99	276
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	15	12	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	131	124	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	50	40	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	195	175	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	2,76	2,76	-
Räntekänslighet (%)	11,13	11,37	12,89	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 612 907	-	-	45 612 907
Upplåtelseavgifter	6 230 883	-	-	6 230 883
Fond, yttre underhåll	458 705	-	321 225	779 930
Kapitaltillskott	3 529 816	-	-	3 529 816
Balanserat resultat	-20 465 647	172 825	-321 225	-20 614 047
Årets resultat	172 825	-172 825	10 611	10 611
Eget kapital	35 539 489	0	10 611	35 550 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 292 822
Årets resultat	10 611
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 225
Totalt	-20 603 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-20 603 437

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	4 562 740	4 456 860
Övriga rörelseintäkter	3	17 878	9 447
Summa rörelseintäkter		4 580 618	4 466 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 233 069	-2 003 907
Övriga externa kostnader	8	-228 199	-181 727
Personalkostnader	9	-154 555	-208 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 668	-755 448
Summa rörelsekostnader		-3 517 491	-3 149 181
RÖRELSERESULTAT		1 063 127	1 317 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 540	16 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 060 056	-1 160 402
Summa finansiella poster		-1 052 516	-1 144 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 611	172 825
ÅRETS RESULTAT		10 611	172 825

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	76 321 725	76 458 453
Summa materiella anläggningstillgångar		76 321 725	76 458 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 321 725	76 458 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 498	33 485
Övriga fordringar	12	1 789 677	1 726 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	266 774	229 700
Summa kortfristiga fordringar		2 082 949	1 989 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 082 949	1 989 257
SUMMA TILLGÅNGAR		78 404 674	78 447 710

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 373 606	55 373 606
Fond för yttre underhåll		779 930	458 705
Summa bundet eget kapital		56 153 536	55 832 311
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 614 047	-20 465 647
Årets resultat		10 611	172 825
Summa ansamlad förlust		-20 603 437	-20 292 822
SUMMA EGET KAPITAL		35 550 099	35 539 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 000 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		17 000 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	25 000 000	34 500 000
Leverantörsskulder		151 440	176 883
Skatteskulder		982	14 192
Övriga kortfristiga skulder		82 556	108 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	619 596	609 073
Summa kortfristiga skulder		25 854 574	35 408 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 404 674	78 447 710

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 063 127	1 317 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	901 668	755 448
	1 964 795	2 072 574
Erhållen ränta	7 540	16 101
Erlagd ränta	-1 063 771	-1 164 778
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	908 564	923 897
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 982	-218 677
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 932	142 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	827 650	848 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-764 940	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-764 940	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-500 000	-100 070
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-100 070
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 710	747 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 701 098	953 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 763 808	1 701 098

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,03 %
Yttertak	1,48 %
Fasader	1,03 %
Balkonger	2,67 %
Fönster	4,13 %
Stamledningar VA	1,84 %
Stamledningar Värme	4,13 %
Styr & övervakning	8,27 %
El	3,94 %
Hissar	3,31 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 542 193	3 454 984
Balkongavgift	34 596	31 806
Hysesintäkter bostäder	103 332	97 128
Hysesintäkter lokaler, moms	489 216	481 644
Hysesintäkter garage	105 876	105 876
Hysesintäkter förråd	3 200	1 800
Deb. fastighetsskatt, moms	41 196	47 532
Bredband	198 912	198 912
Avfallshantering, moms	560	0
Påminnelseavgift	300	780
Dröjsmålsränta	0	53
Pantsättningsavgift	6 159	3 438
Överlåtelseavgift	10 253	11 464
Administrativ avgift, moms	2 254	784
Administrativ avgift	1 176	1 063
Andrahandsuthyrning	23 520	19 598
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	4 562 740	4 456 860

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 808	2 808
Återbäring försäkringsbolag	12 270	6 639
Övriga intäkter, moms	2 800	0
Summa	17 878	9 447

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	59 356	57 682
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 538	1 884
Städning enligt avtal	50 092	49 629
Hissbesiktning	8 013	7 602
Energideklarationer	9 760	0
Brandskydd	15 456	3 304
Snöröjning/sandning	11 962	11 422
Serviceavtal	43 104	104 736
Serviceavtal, hissar	12 374	0
Förbrukningsmaterial	0	943
Summa	216 656	237 202

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	0
Trapphus/port/entr	10 014	0
Dörrar och lås/porttele	5 371	0
VVS	27 328	14 818
Hissar	91 374	148 939
Fönster	20 748	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 988	4 623
Summa	159 823	168 380

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 764	58 718
Uppvärmning	488 474	512 854
Vatten	212 022	195 387
Summa	755 260	766 958

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 044	115 704
Skadedjursförsäkring	33 592	0
Kabel-TV	37 712	0
Bredband	153 966	156 766
Samfällighetsavgifter	589 758	402 147
Fastighetsskatt	156 258	156 750
Summa	1 101 330	831 366

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 040	5 526
Tele- och datakommunikation	15 635	9 762
Juridiska åtgärder	17 080	0
Inkassokostnader	550	510
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 376	25 489
Styrelseomkostnader	800	800
Föreningskostnader	11 116	2 759
Förvaltningsarvode enl avtal	86 098	83 249
Överlåtelsekostnad	14 061	12 883
Pantsättningskostnad	10 344	4 561
Administration	6 815	2 558
Konsultkostnader	35 282	33 630
Summa	228 199	181 727

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	158 350
Arbetsgivaravgifter	36 955	49 749
Summa	154 555	208 099

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 060 054	1 160 325
Dröjsmålsränta	0	73
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	4
Summa	1 060 056	1 160 402

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 224 488	86 224 488
Årets inköp	764 940	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 989 428	86 224 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 766 035	-9 010 587
Årets avskrivning	-901 668	-755 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 667 703	-9 766 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 321 725	76 458 453
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 890 000</i>	<i>29 890 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 903 000	55 515 000
Taxeringsvärde mark	53 172 000	75 239 000
Summa	107 075 000	130 754 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 112	24 974
Momsavräkning	8 757	0
Transaktionskonto	706 407	635 364
Borgo räntekonto	1 057 401	1 065 734
Summa	1 789 677	1 726 072

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	195 425	166 188
Förutbet försäkr premier	22 056	19 784
Förutbet kabel-TV	12 750	0
Förutbet bredband	36 543	43 728
Summa	266 774	229 700

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	0,66 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	2,62 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,73 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,68 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,30 %	1 180 000	1 180 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,30 %	6 320 000	6 320 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,24 %	6 500 000	6 500 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,80 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2028-12-30	2,87 %	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2027-12-30	2,65 %	6 500 000	6 500 000
Summa			42 000 000	42 000 000
Varav kortfristig del			25 000 000	34 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 808	428
Uppl kostn el	5 474	4 781
Uppl kostnad Värme	60 898	65 732
Uppl kostn räntor	69 212	72 927
Uppl kostn vatten	18 058	15 092
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 478	18 000
Förutbet hyror/avgifter	378 868	374 813
Summa	619 596	609 073

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 101 000	42 101 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bytt försäkring från Länsförsäkringar till IF försäkringar med start från och med 1 mars.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Göteborg

Lilas Ali
Ordförande

Emelie Sofia Lovisa Hammond
Styrelseledamot

Erik Andreas Kvist
Styrelseledamot

Viktor Schmidt
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 14:39

DOCUMENT ID:

HJXbWxyzx

ENVELOPE ID:

rkeMbbIGyGg-HJXbWxyzx

DOCUMENT NAME:

Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan, 769608-2655 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f4864d51b39c4ed59c7f92cfd5d1ea94f2498d7c00ba1624deb552cd63170a4a29a45abaf54993ea124c2bcb678b1632a616ff20099ea34345808b9956660821

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. VIKTOR SCHMIDT viktor.schmidt@axcell.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:51 13.05.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.203.61
2. ERIK ANDREAS KVIST andreas_7910@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 00:07 14.05.2026 00:06	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.7.253
3. LILAS ALI lilas.ali81@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 15:41 14.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.136.240
4. Emelie Sofia Lovisa Hammond emelie.hammond@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 08:17 15.05.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.128.213
5. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:15 18.05.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.15

* 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 Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan, org.nr 769608-2655.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveagatan - Nordenskiöldsgatan 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-08 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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:

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

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

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

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

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 14:39

DOCUMENT ID:

SymWZlzkGe

ENVELOPE ID:

HkMWbxz1Mg-SymWZlzkGe

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Sveag Nordenskiöldsg.pdf

2 pages

SHA-512:

68b2ba90747cb49e8ad145736dca7f64c92e876633bdaf
fe598378a9276b1f1f90cc54917badae96674c18ee4008
e4302cb2059bb4db2efda5be1736795be0db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	18.05.2026 08:14	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	18.05.2026 08:13	Low	IP: 208.56.29.15

* 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