

Årsredovisning 2025

Brf Svartviksbacken

769638-6767



 Bk26BekWfe-H1bTpSlkWze

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svartviksbacken

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. 16

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

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen Kyrby 2:293		Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 32 hyreslägenheter och 58 bostadsrätter om totalt 6 172 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ismo Lehtonen	Ordförande
Stellan Hellqvist	Styrelseledamot
Daniel Stephen Heap	Styrelseledamot
Maria Sophocleous	Styrelseledamot

Valberedning

Carina Sjölund
Klaudia Elzbieta Adamczyk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas i förening av Hellqvist, Stellan Einar Lehtonen, Ismo Jouni Erik

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-08. Beslut om stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

2027 ● Energieffektivisering

Avtal med leverantörer

Bredband- och TV-leverantör	Telenor
Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Elleverantör	Eon
Fastighetsförvaltning	Sweax
Fastighetsförvaltning	Spetsudden
Parkering	Aimopark
Revisor	Kungsbron borevision
Störningsjour	Rapid säkerhet AB
Vatten/avlopp, sophantering	Upplands-Bro Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 89 lägenheter med sammanlagt 6088 kvm. Av dessa är 56 bostadsrätter där 11 av dessa har juridisk ägare, 28 hyresrätter samt 5 tomma lägenheter som skall säljas till bostadsrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ny fastighetsförvaltare, byte från Spetsudden till Sweax

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 endast haft tre månader tillgängliga för att påbörja avvecklingen av hyresrättsbeståndet efter ombildningen. Under denna period ombildades 2 hyresrätt till bostadsrätt.

Under 2025 genomförde UBH ytterligare försäljningar av tidigare hyresrätter. Vid utgången av 2025 hade föreningen även renoverat fyra lägenheter som därefter färdigställts försäljning/ombildats till bostadsrätter. Under andra halvan av 2026 planeras ytterligare försäljningar av hyresrätter, och hittills under 2026 har fyra lägenheter sålts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	6 843 676	1 594 536
Resultat efter fin. poster	-3 392 583	-872 920
Soliditet (%)	48	48
Yttre fond	182 640	0
Taxeringsvärde	116 200 000	118 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,7	45
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	23 500	25 199
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 545	14 818
Sparande / kvm totalyta, kr	118	-59
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	48
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	88
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	-
Räntekänslighet (%)	32,54	36

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror delvis på högre driftskostnader och fasadarbete. Samt höga avskrivningar. Åtgärder som har gjorts är parkerings- och avgiftshöjningar. Lägenhetsförsäljningar innebär amortering på lån som minskar räntekostnad, samt påfyllnad till kassan

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	84 725 751	-	4 828 572	89 554 323
Upplåtelseavgifter	0	-	39 825	39 825
Fond, yttre underhåll	0	-	182 640	182 640
Balanserat resultat	-1 325 000	-872 920	-182 640	-2 380 560
Årets resultat	-872 920	872 920	-3 392 583	-3 392 583
Eget kapital	82 527 831	0	1 475 814	84 003 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 380 560
Årets resultat	-3 392 583
Totalt	-5 773 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	182 640
Att från yttre fond i anspråk ta	-182 640
Balanseras i ny räkning	-5 773 143
	-5 773 143

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	6 843 677	1 594 536
Övriga rörelseintäkter	3	5 508	-1
Summa rörelseintäkter		6 849 185	1 594 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 885 843	-884 142
Övriga externa kostnader	9	-342 483	-183 517
Personalkostnader	10	-229 205	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 010 641	-512 331
Summa rörelsekostnader		-7 468 172	-1 579 990
RÖRELSERESULTAT		-618 987	14 546
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 064	12 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 689 097	-900 037
Summa finansiella poster		-2 682 033	-887 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 301 020	-872 920
Skatt		-91 563	0
ÅRETS RESULTAT		-3 392 583	-872 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	168 519 985	168 814 341
Markanläggningar	13	937 770	969 330
Summa materiella anläggningstillgångar		169 457 755	169 783 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 457 755	169 808 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 949	148 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	139 839	164 915
Summa kortfristiga fordringar		207 788	313 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 294 167	8 185 351
Summa kassa och bank		5 294 167	8 185 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 501 955	8 498 947
SUMMA TILLGÅNGAR		174 959 710	178 307 618

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 594 148	84 725 751
Fond för yttre underhåll		182 640	0
Summa bundet eget kapital		89 776 788	84 725 751
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 380 560	-1 325 000
Årets resultat		-3 392 583	-872 920
Summa ansamlad förlust		-5 773 143	-2 197 920
SUMMA EGET KAPITAL		84 003 646	82 527 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 544 140	50 450 280
Summa långfristiga skulder		39 544 140	50 450 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	49 004 781	39 762 141
Leverantörsskulder		379 648	343 124
Skatteskulder		104 353	0
Övriga kortfristiga skulder		1 079 401	4 441 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	843 741	782 940
Summa kortfristiga skulder		51 411 924	45 329 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 959 710	178 307 618

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-618 987	14 546
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 010 641	512 331
	1 391 654	526 877
Erhållen ränta	7 064	12 572
Erlagd ränta	-2 698 682	-840 999
Betald inkomstskatt	-91 563	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 391 527	-301 551
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	105 808	-313 596
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 150 638	4 183 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 436 357	3 568 181
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 684 725	-170 296 002
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-25 000
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 659 725	-170 321 002
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 868 397	84 725 751
Upptagna lån	0	90 253 296
Amortering av lån	-1 663 500	-40 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 204 897	174 938 172
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 891 185	8 185 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 185 351	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 294 167	8 185 351

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svartviksbacken 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	0,98 %
Stamledningar Värme	1,96 - 9,09 %
El	1,33 %
Yttertak	3,85 %
Fasader	3,23 %
Fönster	2,44 %
Ventilation	12,50 %
Balkonger	3,23 %
Markanläggningar	3,23 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 721 608	719 658
Hysesintäkter, bostäder	3 746 821	791 465
Hysesintäkter, p-platser	339 982	83 413
Övriga intäkter	35 266	0
Summa	6 843 677	1 594 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	5 498	0
Öres- och kronutjämnning	10	-1
Summa	5 508	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	2 469	3 029
Fastighetsskötsel	149 304	13 217
Larm och bevakning	4 313	0
Besiktning och service	25 532	0
Yttre skötsel	93 684	70 534
Vinterunderhåll	56 142	0
Summa	331 444	86 780

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	247 850	81 352
Summa	247 850	81 352

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 868 877	0
Summa	1 868 877	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	247 824	78 038
Uppvärmning	898 315	290 495
Vatten	576 707	166 080
Sophämtning	223 741	76 132
Summa	1 946 587	610 745

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 047	35 857
Kabel-tv/bredband	218 603	69 408
Fastighetsskatt	153 436	0
Summa	491 086	105 265

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	37 896	22 534
Övriga försäljn kostnader	40 000	0
Juridiska kostnader	9 500	120 000
Revisionsarvoden	31 250	0
Övriga förvaltningskostnader	37 504	300
Ekonomisk förvaltning	93 752	35 626
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	38 727	800
Övr förvaltningskostnader	27 411	800
Bankkostnader	5 185	492
Övriga externa tjänster	21 257	2 966
Summa	342 483	183 517

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	178 000	0
Sociala avgifter	51 205	0
Summa	229 205	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 670 581	900 037
Övriga räntekostnader	18 516	0
Summa	2 689 097	900 037

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 318 782	0
Årets inköp	1 684 725	169 318 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 003 507	169 318 782
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-504 441	0
Årets avskrivning	-1 979 081	-504 441
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 483 522	-504 441
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 519 985	168 814 341
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 593 486</i>	<i>34 593 486</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	22 800 000
Summa	116 200 000	118 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	977 220	0
Årets inköp	0	977 220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	977 220	977 220
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 890	0
Årets avskrivning	-31 560	-7 890
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 450	-7 890
Utgående restvärde enligt plan	937 770	969 330

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	25 000
Summa	0	25 000

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 751	0
Fastighetsskötsel	0	10 924
Försäkringspremier	81 100	78 495
Kabel-tv/bredband	26 430	52 058
Förvaltning	24 558	23 438
Summa	139 839	164 915

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-03-28	3,34 %	28 747 000	28 747 000
SEB	2026-09-28	2,47 %	9 351 641	10 906 141
SEB	2026-09-28	2,80 %	28 747 000	28 747 000
SEB	2026-09-28	2,80 %	10 851 640	10 906 140
SEB	2027-09-28	2,76 %	10 851 640	10 906 140
Summa			88 548 921	90 212 421
Varav kortfristig del			49 004 781	39 762 141

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 731 421 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	25 769	25 490
Uppvärmning	109 805	113 811
Uppl kostn löner	89 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 964	0
Utgiftsräntor	49 453	59 038
Förutbetalda avgifter/hyror	541 750	584 601
Summa	843 741	782 940

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 254 000	90 254 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning med 3,55% från och med 2026-01-01 Parkeringsavgiftshöjning 195 kr /parkering från och med 2026-01-01 Planerad försäljning av flera före detta hyreslägenheter Nytt mer fördelaktigt avtal för bredband- och TV

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Upplands-Bro

Ismo Lehtonen
Ordförande

Daniel Stephen Heap
Styrelseledamot

Maria Sophocleous
Styrelseledamot

Stellan Hellqvist
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2026 09:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.06.2026 14:55

DOCUMENT ID:

H1bTpSlkWze

ENVELOPE ID:

Bk26BekWfe-H1bTpSlkWze

DOCUMENT NAME:

Brf Svartviksbacken, 769638-6767 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d19c8b4c9d3c1d11b843e47067325f4ab36b5586900e391a3296352a27ee6953ed65b4e1919bb97543e3a299e46c3dd2e036fd3dd43432c5e17edf1ab27ddc1b

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. Stellan Einar Hellqvist hellqvist19@outlook.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 14:58 04.06.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 159.190.240.36
2. ISMO LEHTONEN ismo55@outlook.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 15:08 04.06.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.77.236
3. Daniel Stephen Heap danielheap@live.se	 Signed Authenticated	04.06.2026 15:57 04.06.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.113.69
4. Maria Sophocleous mariasophocleous@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 15:59 04.06.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	05.06.2026 09:22 05.06.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Svartviksbacken

Org.nr 769638-6767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartviksbacken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Svartviksbackens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svartviksbacken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2026 09:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.06.2026 14:55

DOCUMENT ID:

rJTaHlyZzx

ENVELOPE ID:

rkenTSekWze-rJTaHlyZzx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Svartviksba
cken 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c88de261b0248c4dcd3e8cd70be269e0401e3b94f5d8ee
2824b0ef45d91dc90611ae115aace5135410c336a2f3f0
ee1278095cd235b814516296f969b13e7241

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	05.06.2026 09:22	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	05.06.2026 09:01	Low	IP: 213.88.193.73

* 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