

Årsredovisning

för

Brf Svärdet

714400-1711

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Svärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svärdet äger fastigheterna Svärdet 15 och Skölden 12 som under året upplåtits till föreningens medlemmar. Marken ägs och förvaltas av föreningen. Föreningen upplåter 12 bostadsrättslägenheter och 15 bostadsrättsradhus samt 12 parkeringsplatser ute. Föreningens verksamhet är att tillhandahålla bostäder i föreningens byggnader och är därmed ett privatbostadsföretag.

Fastigheten Svärdet 15 har en totalyta på 1 364 kvm, varav bostadsrättslägenheter är på 899 kvm. Fastigheten Skölden 12 har en totalyta på 6 081 kvm, varav boyta för radhusen 1 325 kvm.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län.

Beskattning

Föreningen är en så kallad privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025 i föreningslokalen på Bergsgatan 17. Vid stämman närvarade 11 medlemmar varav 9 röstberättigade medlemmar enligt röstlängden.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Styrelsens ledamöter

Maria Gustavsson	ordförande
Ulrika Dalin	ledamot och kassör
Jakob Ekbrant	ledamot
Peter Lindh	ledamot

Karl Geschwind	suppleant
Per Edlund	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening, dvs två ledamöter tillsammans.

Valberedning

Gun-Marie 'Millan' Lindh
Ulrika Lundin

Revisorer

Revisionen har utförts av Cedra Väst KB, med huvudansvarig auktoriserad revisor Andreas Lindgren.

Försäkring

Föreningen har under 2025 bytt försäkringsbolag från Protector till TryggHansa.

Förvaltning

Föreningen köper in tjänster för ekonomisk bokföring. Snöröjning, gräsklippning samt övrig felanmälan är upphandlat av Samuelssons bygg. För städning av trapphus har vi anställd personal. Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 8 % och värmetillägg justerades då föreningens ökade kostnader krävde detta.

Åtgärder under året

Målning av Holmersgatan skedde under året, i samband med detta skedde även byte av panelen på de delar som var av undermåligt skick.

Det har skett underhållsarbete av taken på radhusen.

Byte av cirkulationspumpar i följande elpannor: Bergsgatan 17 och Holmersgatan 2a , 2 c, 4a.

Ny elpanna har installerats på Holmersgatan 2 a.

Inventering av värme -pannor har skett för framtida investeringsbehov.

Underhållshistorik

Relining av avlopp 2012

Renovering av grund i två radhuslägenheter 2021

Renovering av tvättstuga 2018

Målning av radhus sker vart 12:e år, fördelat på ett radhus vart 4:e år, nästa ommålning sker 2029.

Framtida underhåll i planering

Byte av el-pannor i de radhus som enligt inventeringen har behov.

Renovera tak alla radhus 2028

Målning Bergsgatan 21 2029

Renovera fönster alla radhus 2030

Målning Holmersgatan 2 2033

Målning Holmersgatan 4 2037

Målning Bergsgatan 21 2041

Målning Holmersgatan 2 2045

Uttalande om årets förlust

Eftersom en stor del av förlusten utgörs av ekonomiska transaktioner, såsom avskrivningar och målningar av radhus, bedömer styrelsen att det i nuläget inte finns behov av att justera månadsavgifterna för medlemmarna under 2026. Styrelsen har dock beredskap att vid behov hantera förlusten genom justering av månadsavgifterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att sätta av 66 600 kr i likvida medel år 2025 till föreningens konto för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen har fyra ledamöter och två suppleant. Föreningen har en revisor.

Medlemmar vid årets slut: 27st

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 810	1 640	1 442	1 372
Resultat efter finansiella poster	-521	-232	-185	-222
Soliditet (%)	52,2	53,1	56,9	57,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	814	730	642	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	846	2 914	2 533	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 831	2 914	2 533	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	117	167	160	0
Räntekänslighet (%)	3,5	4,0	3,9	4,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	49	47	50	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 700	7 128 794	899 922	-170 038	-232 380	7 714 998
Reservering till yttre fond			66 600	-66 600		0
Avskrivningar avseende uppskrivningsfond		-80 164		80 164		0
Disposition av föregående års resultat:				-232 380	232 380	0
Årets resultat					-520 604	-520 604
Belopp vid årets utgång	88 700	7 048 630	966 522	-388 854	-520 604	7 194 394

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-388 854
årets förlust	-520 604
	-909 458

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-66 600
i ny räkning överföres (före reservering till fond för yttre underhåll)	-842 858
	-909 458

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 809 930	1 640 266
Övriga rörelseintäkter		5 927	26 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 815 857	1 666 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 328 529	-875 211
Övriga externa kostnader	4	-181 226	-178 354
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 122	-603 285
Summa rörelsekostnader		-2 129 877	-1 656 850
Rörelseresultat		-314 020	9 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 650	-242 102
Summa finansiella poster		-206 584	-241 996
Resultat efter finansiella poster		-520 604	-232 380
Resultat före skatt		-520 604	-232 380
Årets resultat		-520 604	-232 380

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	13 035 421	13 645 244
Inventarier, verktyg och installationer	6	130 879	59 010
Summa materiella anläggningstillgångar		13 166 300	13 704 254

Summa anläggningstillgångar

13 166 300

13 704 254

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 855	7 811
Övriga fordringar		7 778	912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 598	33 398
Summa kortfristiga fordringar		37 231	42 121

Kassa och bank

Kassa och bank		566 799	775 867
Summa kassa och bank		566 799	775 867
Summa omsättningstillgångar		604 030	817 988

SUMMA TILLGÅNGAR

13 770 330

14 522 242

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 700	88 700
Uppskrivningsfond		7 048 630	7 128 794
Reservfond		21 367	21 367
Fond för yttre underhåll		945 155	878 555
Summa bundet eget kapital		8 103 852	8 117 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-388 854	-170 038
Årets resultat		-520 604	-232 380
Summa fritt eget kapital		-909 458	-402 418
Summa eget kapital		7 194 394	7 714 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 112 436	6 296 436
Summa långfristiga skulder		6 112 436	6 296 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	184 000	184 000
Förskott från kunder		10 717	17 035
Leverantörsskulder		40 201	54 643
Skatteskulder		1 723	0
Övriga skulder		18 000	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 859	237 130
Summa kortfristiga skulder		463 500	510 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 770 330	14 522 242

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-520 604	-232 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	620 122	603 285
Betald skatt	1 280	1 141

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

100 798 372 046

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 044	20 432
Förändring av kortfristiga fordringar	9 377	-3 059
Förändring av leverantörsskulder	-14 442	-70 630
Förändring av kortfristiga skulder	-34 588	9 152

Kassaflöde från den löpande verksamheten

57 101 327 941

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-82 170	-767 500
--	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-82 170 -767 500

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 032 000
Amortering av lån	-184 000	-184 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-184 000 848 000

Årets kassaflöde

-209 069 408 441

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	775 867	367 426
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

566 798 775 867

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterade upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 10-67 år
Inventarier 10 år

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 796 729	1 626 065
Hyrer garage och parkeringsplatser	13 200	14 200
	1 809 929	1 640 265

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	111 923	111 895
Taxebundna kostnader	319 120	313 458
Fastighetsskötsel	774 667	307 962
Övriga kostnader	122 819	141 896
	1 328 529	875 211

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 393	4 834
Kontorsmaterial, programvaror	6 338	2 972
Styrelsearvode, löner & sociala avgifter	88 984	53 696
Revisions-, redovisning & konsultarvode	69 540	102 932
Övriga förvaltningskostnader	11 971	13 956
	181 226	178 390

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 215 379	16 103 609
Inköp	0	767 500
Uppskrivningsfond	0	5 344 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 215 379	22 215 379
Ingående avskrivningar	-7 367 675	-6 851 429
Årets avskrivningar	-529 659	-516 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 897 334	-7 367 675
Ingående avskrivningar av uppskrivningsfond	-1 202 460	-1 122 296
Årets avskrivningar av uppskrivningsfond	-80 164	-80 164
Utgående ack. avskrivningar av uppskrivningsfond	-1 282 624	-1 202 460
Utgående redovisat värde	13 035 421	13 645 244

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 782	253 782
Inköp	82 168	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 950	253 782
Ingående avskrivningar	-194 772	-187 897
Årets avskrivningar	-10 299	-6 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 071	-194 772
Utgående redovisat värde	130 879	59 010

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år:	184 000	184 000
Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än 1 år:	6 112 436	6 296 436
	6 296 436	6 480 436

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 692 800	7 692 800
	7 692 800	7 692 800

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Norrtälje

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Gustavsson
Ordförande

Ulrika Dalin

Peter Lindh

Jakob Ekbrant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Cedra Väst KB

Andreas Lindgren
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578617218

Dokument

Årsredovisning - 2025-12-31 - Brf Svärdet
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-05-20 14:56:03 CEST (+0200) av Andreas
Lindgren (AL)
Färdigställt 2026-05-21 08:01:39 CEST (+0200)

Signerare

Andreas Lindgren (AL)
Cedra
Personnummer 199310060596
andreas.lindgren@cedra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS LINDGREN"
Signerade 2026-05-21 08:01:39 CEST (+0200)

Ulrika Dalin (UD)
Personnummer 7809211407
ulrika.dalin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrika Margareta Dalin"
Signerade 2026-05-20 15:05:34 CEST (+0200)

Maria Gustavsson (MG)
Personnummer 196805030407
maria.gustavsson@brfsvardet.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA GUSTAVSSON"
Signerade 2026-05-20 15:22:39 CEST (+0200)

Peter Lindh (PL)
Personnummer 610128-1019
peter.lindh@brfsvardet.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER LINDH"
Signerade 2026-05-20 16:32:09 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578617218

Jakob Ekbrant (JE)

Personnummer 8908050118

jakob.ekbrant@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JAKOB HAASUM EKBRANT"

Signerade 2026-05-20 17:35:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

