







Årsredovisning 2025 / 2026

Bostadsrättsföreningen Svea Ett

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svea Ett med säte i Järfälla kommun org.nr. 769626-1689 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Barkarby 2:29	2013-04-04	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2026-01-31 därefter Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	234
26	förråd	94
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 507
Totalt 101 objekt		**5 835**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 32 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Svea Ett Parkering ansvarar för föreningens parkeringsverksamhet.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jacob Chohan	Ordförande	2025-10-07	
Jerzy Rajzer	Ledamot	2025-10-01	
Bengt Lindqvist	Ledamot	2025-10-07	
Basel Harch	Ledamot	2025-12-10	
Adriana Spata	Ledamot	2025-10-07	2025-12-10
Daniel Matti	Ledamot	2025-10-07	2026-01-07
Shirwan Piroti	Ledamot	2025-12-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jacob Chohan och Jerzy Rajzer.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Sebastian Lexander hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Semara Caliskan och Sandor Hegdus valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2016-10-31, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har haft otur då värmepumpen slutade att fungera. Ett reparationsarbete startade hösten 2025, men var inte klart förrän i april 2026. Kostnader för fjärrvärme ökad därför kraftigt under vintern, utöver att EON höjde priserna med 14 procent 2026. Repartionskostnaden för värmepumpen blev mycket hög.
Rökluckor har uppdaterats och så kallad FX ventilation har reparerats
I övrigt skedde en omfattande ventilationsgenomgång på Barkarbyvägen 60 då missljud uppstod i september 2025. Det framkom dock att det var vattensystemet. Ventilationsarbetet kan tillgodogöras inför kommande Obligatoriska Ventilationskontrollen som gäller samtliga uppgångar och hela fastigheten.

Varmvattenmätarna byttes ut under verksamhetsåret. De är mer precisa än de som installerades då fastigheten byggdes. Rekommendationen är att byta omkring vart tionde år.
En övrig omfattande kostnad var byte av "nödtelefoner" i hissarna. Vår leverantör har monopol på service och reparationer. Priserna blev därefter. Skälet till utbytet var att det så kallade mobilnätet 3G ska släckas ner.
I övrigt har det som vanligt varit småreparationer och några få icke allvarliga vattenskador.

Positivt har varit att föreningen under tidigare år betalat allt för hög moms. Detta har justerats och överklagats vilket inneburit återbetalning av icke oväsentligt belopp.

Den 1/1 2026 bytte föreningen ekonomisk förvaltning till HSB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
HIssar
Sedumtak
Garageport
Undercentral
Varmvattenmätare
Fullständig reparation undercentral
FX Aggregat
Dörrportar
Rökluckor

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Dörrstyrning hissar
2025/2026	FX Aggregat ventilation
2025/2026	Fullständig reparation undercentral
2025/2024	Byte varmvattenmätare IMD
2020/2021	Undercentral ombyggnad
2023	Ommålning dörrportar
2025/2026	Rökluckor reparation
2025/2026	Byte nödtelefoner hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Hissar
Inspektionsluckor
Fibercementskivor
Obligatorisk ventilationskontroll
Stamspolning samtliga lägenheter

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Hissar , där kommande kostnader förbetalas löpande enligt serviceavtal
2026-2030	Inspektionsluckor trapphusventilation
2026-2027	Fibercementskivor stomme garage
2026-2027	Stamspolning

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	102	242	152	299	293
Skuldsättning, kr/kvm	12 125	9 491	12 248	12 431	12 452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 640	12 717	12 768	12 812	12 987
Räntekänslighet, %	15	15	17	33	0
Energikostnad, kr/kvm	254	158	168	181	177
Årsavgifter, kr/kvm	843	810	758	385	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	79	80	41	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	965	890	866	0
Nettoomsättning, tkr	5 992	5 607	5 114	5 048	4 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 710	872	-55	821	564
Soliditet, %	70	70	70	70	70

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader och ränte kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 316 271 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen kommer att se över sina avgifter kommande år.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	159 900 000	0	0	159 900 000
Underhållsfond, kr	2 387 161	-82 480	493 104	2 797 785
S:a bundet eget kapital, kr	**162 287 161**	**-82 480**	**493 104**	**162 697 785**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 245 293	955 300	-493 104	4 707 489
Årets resultat, kr	872 820	-872 820	-1 710 441	-1 710 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 118 113**	**82 480**	**-2 203 545**	**2 997 048**
S:a eget kapital, kr	**167 405 274**	**0**	**-1 710 441**	**165 694 833**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 493 104 kr samt ianspråktagande skett med 82 480 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 200 593
Årets resultat, kr	-1 710 441
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-493 104
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 997 048**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 177
Balanseras i ny räkning, kr	**3 136 225**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 992 282	5 603 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	544 855	28 878
Summa Rörelseintäkter		**6 537 136**	**5 632 344**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 480 922	-2 469 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 434	-174 407
Personalkostnader	Not 6	-152 560	-148 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 537 610	-841 512
Summa Rörelsekostnader		**-6 344 526**	**-3 633 701**
Rörelseresultat		**192 610**	**1 998 642**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	157 451	265 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 060 503	-1 391 171
Summa Finansiella poster		**-1 903 051**	**-1 125 823**
Resultat efter finansiella poster		**-1 710 441**	**872 820**
Resultat före skatt		**-1 710 441**	**872 820**
Årets resultat		**-1 710 441**	**872 820**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	220 177 708	222 715 319
Summa Materiella anläggningstillgångar		**220 177 708**	**222 715 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		50 000	50 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
Summa Anläggningstillgångar		**220 227 708**	**222 765 319**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	0	60 722
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 948 489	4 189 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		737 842	998 395
Summa Kortfristiga fordringar		**5 686 331**	**5 248 619**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	10 977 307	10 804 155
Summa Kassa och bank		**10 977 307**	**10 804 155**
Summa Omsättningstillgångar		**16 663 637**	**16 052 774**
Summa Tillgångar		**236 891 346**	**238 818 093**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 900 000	159 900 000
Fond för yttre underhåll		2 797 785	2 387 161
Summa Bundet eget kapital		**162 697 785**	**162 287 161**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 707 489	4 245 293
Årets resultat		-1 710 441	872 820
Summa Fritt eget kapital		**2 997 048**	**5 118 113**
Summa Eget kapital		**165 694 833**	**167 405 274**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	46 929 003
Summa Långfristiga skulder		**0**	**46 929 003**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	69 609 023	23 101 556
Leverantörsskulder		527 582	232 652
Skatteskulder		79 300	85 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 121	45 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	958 487	1 018 399
Summa Kortfristiga skulder		**71 196 513**	**24 483 815**
Summa Skulder		**71 196 513**	**71 412 818**
Summa Eget kapital och skulder		**236 891 346**	**238 818 092**

Kassaflödesanalys

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 610	1 998 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 537 610	841 512
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 537 610**	**841 512**
Erhållen ränta	534 774	350 897
Erlagd ränta	-2 062 588	-2 116 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 202 407**	**1 074 554**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 452	-472 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	207 316	438 371
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**113 864**	**-33 840**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 316 271**	**1 040 714**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-421 536	-285 384
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-421 536**	**-285 384**
Årets kassaflöde	**894 735**	**755 330**
Likvida medel vid årets början	**14 993 250**	**14 237 920**
Likvida medel vid årets slut	**15 887 986**	**14 993 250**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt förvaltare under räkenskapsåret vilket innebär att omklassificeringar av konton i resultaträkningen kan förekomma.

Regelverk för 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.
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 609 263	4 334 520
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	32 881	0
	Hyror lokaler	540 390	533 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	455 735	482 986
	Hyror förbrukningsbaserad	30 476	127 127
	Hyror övrigt	94 394	91 900
	Övriga primära intäkter	229 143	33 148
	Summa Bruttoomsättning	**5 992 282**	**5 603 465**
	Summa Nettoomsättning	**5 992 282**	**5 603 465**

*I årsavgiften ingår värme, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	50 555	20 855
	Övriga sekundära intäkter	494 300	8 023
	Summa Övriga rörelseintäkter	**544 855**	**28 878**

*I övriga sekundära intäkter ingår återbetalning av moms från skatteverket om 484 632kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-807 569	-623 980
	Snö och halk-bekämpning	-13 481	-10 683
	Reparationer	-423 424	-163 447
	Planerat underhåll	-139 177	-82 480
	Försäkringsskador	-96 653	-2 764
	El	-235 504	-150 132
	Uppvärmning	-736 716	-677 635
	Vatten	-485 689	-337 088
	Sophämtning	-263 052	-207 801
	Fastighetsförsäkring	-104 007	-44 095
	Kabel-TV och bredband	-145 935	-152 905
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-28 940	-8 060
	Övriga driftkostnader	-776	-8 096
	Summa Driftskostnader	**-3 480 922**	**-2 469 165**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 798	-20 048
	Administrationskostnader	-40 129	-37 144
	Extern revision	-76 284	-85 473
	Konsultkostnader	0	-6 819
	Medlemsavgifter	-6 968	-3 486
	Föreningsverksamhet	-12 592	-12 219
	Övriga förvaltningskostnader	-5 663	-9 217
	Summa Övriga externa kostnader	**-173 434**	**-174 407**

Revisions kostnaden består till stor del av omprövning moms.

Not 6	Personalkostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-120 000	-116 600
	Sociala avgifter	-32 560	-32 017
	Summa Personalkostnader	**-152 560**	**-148 617**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 181	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	156 270	265 349
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**157 451**	**265 349**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 064 664	-1 388 841
	Övriga räntekostnader	4 161	-2 331
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 060 503**	**-1 391 171**

Not 9	Byggnader och mark	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 222 612	165 222 612
	Ingående anskaffningsvärde mark	66 025 525	66 025 525
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**231 248 137**	**231 248 137**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 532 818	-7 691 306
	Årets avskrivningar	-2 537 610	-841 512
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 070 429**	**-8 532 818**
	Utgående redovisat värde	**220 177 708**	**222 715 319**

	Taxeringsvärde	*2026-06-30*	*2025-06-30*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 863 000	3 863 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	505 000	505 000
	Summa	**164 368 000**	**164 368 000**

	Ställda säkerheter	*2026-06-30*	*2025-06-30*
	Fastighetsinteckning	162 000 000	162 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**162 000 000**	**162 000 000**

Not 10	Kundfordringar	2026-06-30	2025-06-30
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	0	60 722
	Summa Kundfordringar	**0**	**60 722**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	4 910 679	0
	Övriga fordringar	37 810	4 189 503
	Summa Övriga fordringar	**4 948 489**	**4 189 503**

I fg års siffror ingår transaktionskonto från SBC 3 139 503kr och Borgo räntekonto med 1 050 000kr.

Not 12	Kassa och bank	2026-06-30	2025-06-30
	Kassa och bank		
	Danske bank	32 543	34 523
	SBAB	10 944 763	10 769 631
	Summa Kassa och bank	**10 977 307**	**10 804 155**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2026-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,76%	2026-12-16	23 886 540	240 000
Nordea	2,76%	2026-12-16	23 042 483	90 768
Nordea	2,39%	2027-03-24	22 680 000	90 768
			69 609 023	**421 536**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	69 609 023
Kortfristig del	69 609 023
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	421 536
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 686 144
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2026-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,76%	2026-12-16	23 886 540	240 000
Nordea	2,76%	2026-12-16	23 042 483	90 768
Nordea	2,39%	2027-03-24	22 680 000	90 768
			69 609 023	**421 536**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	69 609 023
Kortfristig del	69 609 023

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga skulder		
	Momsskuld	16 511	45 228
	Övriga kortfristiga skulder	5 610	0
	Summa Övriga skulder	**22 121**	**45 228**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2026-06-30	2025-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	425 422	438 298
	Upplupna räntekostnader	330 762	332 847
	Övriga upplupna kostnader	202 303	247 254
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**958 487**	**1 018 399**

Årsredovisningen är daterad 2026-10-21.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Ett

Org.nr 769626-1689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Ett för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Svea Etts finansiella ställning per den 30 juni 2026 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 november 2025 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 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.

Dokument-ID 09222115557593073446 Signerat SL

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 Svea Ett för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dokument-ID 09222115557593073446 Signerat SL

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende Bostadsrättsföreningen Svea Ett signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557592949108***

Jacob Chohan
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-10-23 kl. 12:21:58

Bengt Lindqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-23 kl. 08:56:12

Basel Harch
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-22 kl. 16:26:43

Jerzy Rajzer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-23 kl. 14:03:11

Shirwan Piroti
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-10-23 kl. 08:57:42

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-10-23 kl. 16:18:32

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende Bostadsrättsföreningen Svea Ett signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557593073446***

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-10-23 kl. 15:43:20

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.