202605150554 7

Årsredovisning

för

Brf Svalan i Nästet

769639-2971

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Svalan i Nästet intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 12 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 12 maj 2026

Björn Sewén

20260515055548

Styrelsen för Brf Svalan i Nästet, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet i Uppsala kommun bildades den 26 oktober 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 23 november 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juni 2025.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Ultuna 7:5 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 35 bostadsrätter i två flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 2 201 kvm. Föreningen har nio parkeringsplatser varav tre elbilsladdningsplatser och en bilpoolsplats. Bonava har upplåtit plats för extra parkeringsplatser som föreningen får hyra. Gäller tills bygget på baksidan av fastigheten startar.

Lägenhetsfördelning;

7 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 3 februari 2023. Garantitiden är fem år och löper fram till den 3 februari 2028. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen
Bostadsrättsföreningen Brf Svalan i Nästets fastighet Ultuna 7:5 är miljömärkta enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055549

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Fastighetsservice i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel inklusive städning.

Gemensamhetsanläggningar
Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende grönytor, lekmiljö, växthus, förråd, belysning, cykelparkering och dagvattenledningar mm. Andelstal för föreningens fastigheter är 3202/14 404. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 37 000 kr/år.
Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut
Två servitut belastar fastigheten Ultuna 7:5.
Fastigheten Ultuna 7:4 har rätt att anlägga och nyttja parkeringsplatser på belastad fastighet Ultuna 7:5.
Fastigheten Ultuna 2:28 har rätt att anlägga och nyttja fjärrvärmeledning på belastad fastighet Ultuna 7:5.

Styrelse
Styrelsen har från ordinarie stämma den 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Sewén	Ordförande
	Troy Enekvist	
	Robert Dinwiddie Yondt	
	Gustaf Larsson	
	Emelie Nordlöf	
Suppleanter	Marcus Helander	
	Josefine Jakobsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft sex (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Elin Sisell och Emil Davidian, Elin är sammankallande.

Revisorer
BOREV Revision AB med Kristian Segerstedt som revisor som revisorsuppleant utsedd av BOREV Revion.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan
Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 12 april 2022.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055550

Fastighetsavgift
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2022.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två årsbesiktning har utförts med bra resultat.
Lån har omplacerats till bättre villkor vilket medfört att avgiftsnivån kan behållas.

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	62	60
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-12	-6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61	62

Under året har sju (sju) bostadsrätter överlåtits.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055S1

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (tkr)	2 577	2 513	1 784	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-679	-712	-470	0
Soliditet (%)	71,5	71,6	71,6	39,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 058	1 045	976	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 610	13 679	13 747	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 610	13 679	13 747	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	239	80	87	0
Räntekänslighet (%)	12,9	13,1	16,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	216	98	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	92,1	90,0	0,0

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

*Beräknat på tolv månaders avgifter

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
Kostnader för TV/bredband, varmvatten och hushållsel ingår i årsavgifter.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055552

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust
Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 869 010	31 245 990	60 713	-520 623	-711 718	**76 943 372**
Disposition av föregående års resultat:			66 030	-777 748	711 718	**0**
Årets resultat					-678 780	**-678 780**
Belopp vid årets utgång	**46 869 010**	**31 245 990**	**126 743**	**-1 298 371**	**-678 780**	**76 264 592**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 298 371
årets förlust	-678 781
	-1 977 152

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 030
i ny räkning överföres	-2 043 182
	-1 977 152

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055553

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 576 597	2 513 372
Summa rörelseintäkter		**2 576 597**	**2 513 372**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-691 211	-805 084
Övriga externa kostnader	4	-281 754	-230 097
Personalkostnader	5	-26 796	-29 705
Avskrivningar		-1 205 698	-881 578
Summa rörelsekostnader		**-2 205 459**	**-1 946 464**
Rörelseresultat		**371 138**	**566 908**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 929	5 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 848	-1 284 596
Summa finansiella poster		**-1 049 919**	**-1 278 626**
Resultat efter finansiella poster		**-678 781**	**-711 718**
Årets resultat		**-678 781**	**-711 718**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055554

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	105 726 679	106 896 038
Pågående nyanläggningar	7	0	55 243
Summa materiella anläggningstillgångar		**105 726 679**	**106 951 281**
Summa anläggningstillgångar		**105 726 679**	**106 951 281**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 612	333
Övriga fordringar	8	346 741	285 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 074	130 457
Summa kortfristiga fordringar		**480 427**	**416 731**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		405 725	100 000
Summa kortfristiga placeringar		**405 725**	**100 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	2 194
Summa kassa och bank		**1**	**2 194**
Summa omsättningstillgångar		**886 153**	**518 925**
SUMMA TILLGÅNGAR		**106 612 832**	**107 470 206**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 115 000	78 115 000
Fond för yttre underhåll		126 743	60 713
Summa bundet eget kapital		**78 241 743**	**78 175 713**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 298 371	-520 623
Årets resultat		-678 781	-711 718
Summa fritt eget kapital		**-1 977 152**	**-1 232 341**
Summa eget kapital		**76 264 591**	**76 943 372**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 430 495	9 373 800
Summa långfristiga skulder		**20 430 495**	**9 373 800**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 525 668	20 734 231
Leverantörsskulder		76 133	128 589
Övriga skulder		66	11 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	315 879	278 902
Summa kortfristiga skulder		**9 917 746**	**21 153 034**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**106 612 832**	**107 470 206**

20260515055555

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-678 781	-711 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 205 698	881 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**526 917**	**169 860**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-328 814	-24 556
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-26 725	-169 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**171 378**	**-24 407**
Investeringsverksamheten			
Bidrag laddstolpar		18 904	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-55 243
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**18 904**	**-55 243**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-151 868	-151 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-151 868**	**-151 868**
Årets kassaflöde		**38 414**	**-231 518**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		287 781	519 299
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**326 195**	**287 781**

20260515055556

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055557

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolvmånadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260315055558

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad - Stomme och grund	120 år
Byggnad - Värme	80 år
Byggnad - Elstam, fönster, stammar VA, balkonger	50 år
Byggnad - Fasad och ventilation	40 år
Byggnad - Yttertak och hissar	30 år
Byggnad - Styr och övervakning	20 år
Laddstolpar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 085 278	2 085 278
P-plats och garage	231 028	196 000
TV och bredband	73 500	72 660
Vattenavgifter	44 637	32 412
Elavgifter	125 352	109 917
Avgift andrahandsupplåtelse	5 390	16 435
Övriga intäkter	11 412	670
	2 576 597	**2 513 372**

Ingår i årsavgiften: Vatten, el och tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Städkostnader	5 925	444
Snöröjning/sandning	46 470	82 202
Serviceavtal	22 756	26 534
Hisservice/besiktning	23 749	20 176
Reparationer	15 061	7 416
Hissreparationer	2 543	19 537
Planerat underhåll	0	5 963
Fastighetsel	158 821	171 223
Uppvärmning	111 690	178 088
Vatten och avlopp	158 424	125 218
Avfallshantering	36 920	48 397
Försäkringskostnader	35 237	35 644
Självrisker	0	11 400
TV och bredband	72 880	72 780
Förbrukningsmaterial	735	62
	691 211	**805 084**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tekn. förvaltning grundavtal	137 188	102 692
Revisionsarvode	25 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	90 255	61 613
Bankkostnader	585	585
Juridisk konsultation	10 563	2 744
Underhållsplan	0	31 700
Medlems-/föreningsavgifter	5 320	5 320

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055559

Övriga poster	12 843	10 443
	281 754	**230 097**

Not 5 Personalkostnader

	2025	**2024**
Styrelsearvode	21 440	23 895
Sociala avgifter	5 356	5 810
	26 796	**29 705**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	88 157 800	88 157 800
Omklassificeringar	36 339	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**88 194 139**	**88 157 800**
Ingående avskrivningar	-1 542 762	-661 184
Årets avskrivningar	-1 205 698	-881 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 748 460**	**-1 542 762**
Ingående värde mark	20 281 000	20 281 000
Utgående värde mark	**20 281 000**	**20 281 000**
Utgående redovisat värde	**105 726 679**	**106 896 038**
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	62 000 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	18 800 000
	90 400 000	**80 800 000**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	55 243	0
Omklassificeringar	-55 243	0
Pågående arbeten	0	55 243
	0	**55 243**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skattekonto	363	353
Momsfordran	20 183	0
Avräkningskonto förvaltare	326 195	285 588
	346 741	**285 941**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055560

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 750	14 098
Fastighetsförsäkring	11 315	12 606
Medlemsavgifter	4 790	5 320
Teknisk förvaltning	35 856	34 422
TV och bredband	18 220	18 219
Bredband	0	16 627
Upplupna ränteintäkter	0	650
Övriga kostnader	16 628	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	28 515	28 515
	132 074	**130 457**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank			0	8 734 231
Danske Bank			0	12 000 000
Danske Bank	3,87	2026-03-30	9 373 800	9 373 800
Danske Bank	2,99	2028-03-31	8 582 363	0
Danske Bank	2,82	2027-03-31	12 000 000	0
			29 956 163	**30 108 031**
Kortfristig del av lån			9 525 668	20 734 231

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 9 373 800 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 151 868 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	2 660	3 491
Styrelsearvoden	17 150	16 710
Sociala avgifter	5 388	5 250
Revision	20 000	15 000
Fastighetsel	21 089	23 712
Fjärrvärme	18 029	18 212
Avfallskostnader	2 337	1 807
Vatten- och avlopp	13 869	0
Laddstolpar	0	55 243
Snöröjning	0	7 769
Förutbetalda avgifter och hyror	204 794	131 708
Juridisk konsult	10 563	0
	315 879	**278 902**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055561

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 373 800	30 373 800
	30 373 800	**30 373 800**

Årsredovisningen har beslutats 26 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Björn Sewén
Ordförande

Emelie Nordlöf

Robert Dinwiddie Yondt

Gustaf Larsson

Troy Enekvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Kristian Segerstedt
Revisor
BOREV Revision AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Svalan_i_Nästet.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-31 18:39:19

Dokumentet är undertecknat av:

Björn Anders Bertil Sewén (19530413XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 15:31:44
EMELIE NORDLÖF (20021228XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 15:30:40
Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor	2026-03-31 18:39:19
ROBERT DINWIDDIE YONDT (19840503XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-27 11:09:30
Troy Olof Gunnar Enekvist (19910331XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 15:32:28
Gustaf Johan Larsson (20001004XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-30 14:43:33

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Svalan_i_Nästet.pdf (235504 byte)

108C208B34B5FA04C1E3A339B29380EB13A22FDE3EC746FE25916CCC383D5CC4D605C67C1F660B851FE0
CCF27331662EA3C294E693BD86EB5B71E7C16138A214

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

20260515055562

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BOREV

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, org.nr 769639-2971

20260515055563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

r1MTPuKobg-HyQpDdYsZg

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

20260515055564

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

r1MTPuKobg-HyQpDdYsZg

SEALED BY Verified R1MTPUKOBG-HYQPDDYSZG

Document history

2026051505565

Document summary

COMPLETED BY ALL:
31.03.2026 18:36

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 31.03.2026 18:35

DOCUMENT ID:
HyQpDdYsZg

ENVELOPE ID:
r1MTPuKobg-HyQpDdYsZg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025, Brf Svalan i Nästet.pdf
2 pages

SHA-512:
1b1732159ece18564bbb37ebb775d99f717ab7022f0821
b7e3f7212647079a8c99a615a9da49027fbf42dc39701c
0aa017b12702fde645fd747b1afbdf80de47

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	31.03.2026 18:36	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	31.03.2026 18:35	Low	IP: 94.234.75.204

*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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -