

Årsredovisning
för
BRF Swedenborg 7
769600-3115

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Swedenborg 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-12-04.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
S:t Göran 6	1995	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av ett flerbostadshus i sex våningar och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2893 kvadratmeter. Lokalyta uppgår till 415 kvadratmeter i nu gällande kontrakt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
0	1	7	6	6	3

Föreningen är momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Trappstädning, Plussa städservice
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi
- Drift och underhåll av hiss Trygga Hiss
- Takskottning CC plåt
- Vatten Stockholm vatten
- Fastighetsskötsel - Hutta fastighetsförvaltning
- Klottersanering ABC Fasadvård

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

År Genomförd åtgärd

- 2024 Målning ytterfönster Swedenborgsgatan
- 2024 Kas Café överlåtelse till ny ägare Emilys Café
- 2024 Ventilationsåtgärder lägenheter (avslutade)
- 2024 Balkongbygge 2 balkonger (avlutat)
- 2023 OVK besiktning lokaler.
- 2023 Byggt om i soprum för att kunna hantera matavfallssortering samt utökat med sortering för plast
- 2022 Ändrat i stadgar (ang ansvar för renovering av fönster och dörrar)
- 2022 Återbetalat medlemsinsatser till medlemmarna
- 2022 Vattenskada som åtgärdats (försäkringsfall) på Swedenborgsgatan
- 2022 Ny takfläkt och taksäkerhet
- 2020 Byte av porttelefonsystem
- 2020 Garantireparation av muren på innergården.
- 2020 Försäljning av lgh S-1001 till boende, tillträde 2021-01-11
- 2020 Omräkning av andelstal med anledning av att S-1001 blir brf-lägenhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- 2025 OVK besiktning lägenheter.
- 2025 Målning trapphus och hiss Swedenborgsgatan
- 2025 Emilys Café överlåtelse till ny ägare Pepes Café
- 2025 Förstärkning av trapppräcken porten Maria Prästgårdsgatan
- 2025 Två balkonger byggdes och färdigställdes
- 2025 Onlinebokning av tvättstuga införs
- 2025 Nya namntavlor i bägge entréerna
- 2025 Nya stadgar godkända vid två på varandra följande stämmor

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.
En överlåtelse har skett under året.

Antal medlemmar vid årets ingång var 33 st och vid årets utgång 32 st.

Ingen medlem har ansökt om andrahandsuthyrning under året.

Föreningen har hyrt ut tre lokaler.

Shaolins

Emilys Café/Kas Café

Johan&Nyström Marknadsföring AB

Styrelsen

Fram till ordinarie årsstämma

Aria Engström/Zomorodian	Ordförande
Tom Beckman	Sekreterare
Johan Holmberg	Kassör
Kari Tatti	Ledamot
Karin Fröst	Suppleant
Rolf Wikström	Suppleant

Efter ordinarie årsstämma

Aria Engström/Zomorodian	Ordförande
Tom Beckman	Sekreterare
Roger Steen	Kassör
Joel Söderbäck	Ledamot
Rolf Wikström	Ledamot
Karin Fröst	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningen firma har tecknats av två styrelsemedlemmar i förening.

Förfogande över föreningens likvida medel (i SHB) tecknas med daglig limit av kassör och ordförande i förening samt av två namngivna personer på Botema AB var för sig.

Undantag finns för medel i SBAB som tecknas av ordförande, sekreterare och kassör i förening.

Revisor

Revisor sedan ordinarie stämma har varit Johan Ihrfelt suppleant Fredrik Alvesson.

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie stämma varit Lars Bretzner och Ellen Jones.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-16 (stadgeändring)

Föreningens ekonomi

Årets resultat

För 2025 redovisas ett överskott på 155 299 kr efter avskrivningar. Exklusive avskrivningar är resultatet 369 236 kr, vilket innebär att föreningens ekonomi är närmare balans om man exkluderar momsåterbärningen på 326 268 kr. Föreningen har en stabil finansiell ställning.

Årsavgifter

Inga beslut om att ändra avgifterna har fattats.

Lån

Föreningen har inga lån.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 180	2 106	1 997	1 919
Resultat efter finansiella poster	155	-199	-384	415
Soliditet (%)	94,9	95,5	98,0	94,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	293	287	267	267
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	0	0	0	173
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	265	166	0	131
Räntekänslighet (%)*	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	230	223	197	185
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	34	39	38	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 375 819	19 700 873	1 625 688	-4 898 783	-198 690	20 604 907
Disp av föreg års resultat				-198 690	198 690	0
Förändring under året			-107 051	107 051	155 299	155 299
Belopp vid årets utgång	4 375 819	19 700 873	1 518 637	-4 990 422	155 299	20 760 206

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-4 990 422
årets vinst	155 299
	-4 835 123

behandlas så att	
till reservfond avsättes	410 949
i ny räkning överföres	-5 246 072
	-4 835 123

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 169 107	2 095 201
Övriga rörelseintäkter	3	338 508	10 545
Summa rörelseintäkter		2 507 615	2 105 746
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 566 433	-1 579 244
Driftskostnader	5	-432 514	-398 231
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-104 278	-99 550
Personalkostnader	7	-55 087	-38 485
Avskrivningar	8	-213 937	-213 937
Summa rörelsekostnader		-2 372 249	-2 329 447
Rörelseresultat		135 366	-223 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 933	25 012
Summa finansiella poster		19 933	25 012
Resultat efter finansiella poster		155 299	-198 690
Årets resultat		155 299	-198 690

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	19 529 905	19 743 842
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-336 142	-336 142
Summa materiella anläggningstillgångar		19 193 763	19 407 700
Summa anläggningstillgångar		19 193 763	19 407 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		344 240	337 587
Övriga fordringar		472 546	130 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 251	71 271
Summa kortfristiga fordringar		885 037	539 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 797 206	1 631 504
Summa kassa och bank		1 797 206	1 631 504
Summa omsättningstillgångar		2 682 243	2 171 057
SUMMA TILLGÅNGAR		21 876 006	21 578 757

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 076 725	35 076 725
Förlagsinsatser		-11 000 033	-11 000 033
Fond för yttre underhåll		1 518 637	1 625 688
Summa bundet eget kapital		25 595 329	25 702 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 990 422	-4 898 783
Årets resultat		155 299	-198 690
Summa fritt eget kapital		-4 835 123	-5 097 473
Summa eget kapital		20 760 206	20 604 907
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	10	141 250	141 250
Summa långfristiga skulder		141 250	141 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		157 630	30 009
Skatteskulder		5 641	0
Övriga skulder		106 574	117 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		704 705	685 305
Summa kortfristiga skulder		974 550	832 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 876 006	21 578 757

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		155 299	-198 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		213 937	213 937
Betald skatt		-71 597	-23 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		297 639	-7 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 653	61 114
Förändring av kortfristiga fordringar		-261 593	-10 763
Förändring av leverantörsskulder		127 621	-186 859
Förändring av kortfristiga skulder		8 688	70 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		165 702	-73 456
Finansieringsverksamheten			
Hysesdeposition		0	85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	85 000
Årets kassaflöde		165 702	11 544
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 631 504	1 619 960
Likvida medel vid årets slut		1 797 206	1 631 504

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag K2. Information lämnas i not om ställda säkerheter (not 12) och väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (not 13). Enligt K2 mallen.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Ianspråktagande av yttre underhållsfond sker när föreningen har kostnader för yttre underhåll, vilket påverkar resultatdispositionen. Om inga större underhållsåtgärder genomförs under året görs inget ianspråktagande, och fonden fortsätter att ackumuleras inför framtida behov.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	849 051	829 754
Hyror lokaler	1 320 056	1 265 447
	2 169 107	2 095 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 470	0
Utdelning Brandkontoret	9 810	9 585
Övriga fakturerade kostnader	960	960
Momsåterbärning	326 268	0
	338 508	10 545

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-676 279	-721 517
El	-65 634	-54 937
Markytor/trädgård	-900	0
Värme	-575 030	-575 783
Vatten och avlopp	-118 104	-107 643
Sophämtning/renhållning	-73 544	-63 486
Källsortering	-56 942	-55 878
	-1 566 433	-1 579 244

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-61 229	-51 370
Övriga fastighetskostnader	-8 742	-27 041
Fastighetsförsäkring	-61 734	-55 484
Kabel-tv	-5 602	-5 498
F-skötsel	-52 747	-52 677
F-skötsel utöver avtal	-10 040	0
Fastighetsskatt	-159 652	-147 320
Snöröjning	-10 126	-3 304
Hisservice	-22 346	-16 046
Bredband	-40 296	-39 491
	-432 514	-398 231

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Telefon	-2 835	-2 835
Fastighetsförvaltning	-60 076	-59 147
Möteskostnader	-3 900	-7 368
Bankkostnader	-5 848	-5 315
Konsultation	-25 846	-16 049
Föreningsavgifter	-5 773	-5 681
Övriga externa kostnader	0	-3 155
	-104 278	-99 550

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-55 087	-38 485
	-55 087	-38 485

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-213 937	-213 937
	-213 937	-213 937

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	26 840 295	26 840 295
Utgående anskaffningsvärde	26 840 295	26 840 295
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 432 595	-7 218 658
Årets avskrivningar enligt plan	-213 937	-213 937
Utgående avskrivning enligt plan	-7 646 532	-7 432 595
Planenligt restvärde vid årets slut	19 193 763	19 407 700
Taxeringsvärde		
Byggnad	51 000 000	40 983 000
Mark	89 000 000	96 000 000
	140 000 000	136 983 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	128 000 000	126 000 000
Lokaler	12 000 000	10 983 000
	140 000 000	136 983 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	672 168	672 168
Utgående anskaffningsvärde	672 168	672 168
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-672 168	-672 168
Utgående avskrivning enligt plan	-672 168	-672 168
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	19 193 763	19 407 700
	19 193 763	19 407 700

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hyresdeposition	141 250	141 250
	141 250	141 250

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Stockholm

Aria Engström Zomorodian
Ordförande

Tom Beckman

Roger Steen

Joel Söderbäck

Rolf Wikström

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Ihrfelt
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 183-202604241057-813814.pdf

Storlek: 169126 bytes

Hashvärde SHA256:

0cbe578f0321ae92e4f65b5f7e45b0e6a7be5227313dc58090da1b37da614c3d

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

ROGER VICTOR STEEN

Signerad med BankID 2026-04-24 12:51 Ref: 019dbf1d-8343-7a7c-9f91-215bc16c152d

Aria Engström Zomorodian

Signerad med BankID 2026-05-06 11:41 Ref: 019dfcaa-18b2-7508-8ea1-828162c3104c

Rolf Östen Wikström

Signerad med BankID 2026-05-10 09:26 Ref: 019e10c7-234e-72eb-ba5d-014c670dc1bb

TOM August Beckman

Signerad med BankID 2026-05-12 13:35 Ref: 019e1bf8-a236-7ea6-832f-d971ec25bdd7

JOEL SÖDERBÄCK

Signerad med BankID 2026-05-12 13:50 Ref: 019e1c05-fc53-78c2-a912-b6434cb2b548

JOHAN IHRFELT

Signerad med BankID 2026-05-12 16:43 Ref: 019e1ca4-130d-7a0c-b58e-20cae6a69a30