

# Årsredovisning 2024

## Brf Svea Serenad

769631-6731



 rkxW-7n76kl-H1Gb72makl

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Serenad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-25 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Brf Svea Serenad     | 2016    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåren är 2019 och 2020.

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 10 518 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 628 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| Lägenhetstyp | Antal |
|--------------|-------|
| 1 rok        | 5     |
| 2 rok        | 49    |
| 3 rok        | 35    |
| 4 rok        | 25    |
| 5 rok        | 13    |
| 6 rok        | 2     |

#### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Tibor Havas       | Ordförande      |
| Åke Westermarck   | Styrelseledamot |
| Jacob Thulin      | Styrelseledamot |
| Madeleine Hauser  | Styrelseledamot |
| Svante Sandblom   | Styrelseledamot |
| Catharina Hagberg | Styrelseledamot |

#### Valberedning

Lars Häggström  
Harald Wessman

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

#### Revisorer

|                   |                   |                         |
|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Lizette Söderdahl | Revisor           | BoRevision i Sverige AB |
| Niclas Wärenfeldt | Revisorssuppleant | BoRevision i Sverige AB |

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning    Primär

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 2 miljoner enligt plan och dessutom amorterat 1 extra miljon = 3 miljoner under 2024. Två av föreningens lån lades om i slutet av 2024, ett lån om 47 miljoner till ny ränta 2,50 % och ett lån om 49 miljoner till ny ränta 2,75%. From 1/1 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 10%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 202 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 203 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Vid en eventuell andrahandsupplåtelse uttages en årlig avgift med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kr per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 13 430 403  | 12 031 349  | 11 878 039  | 11 177 855  |
| Resultat efter fin. poster                         | -8 123 568  | -8 372 532  | -7 307 987  | -6 950 468  |
| Soliditet (%)                                      | 88          | 88          | 88          | 88          |
| Yttre fond                                         | 2 398 041   | 1 860 000   | 1 240 000   | 620 000     |
| Taxeringsvärde                                     | 790 200 000 | 790 200 000 | 790 200 000 | 466 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 974         | 894         | 900         | 901         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 75,2        | 77,3        | 79,7        | 83,7        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 580      | 14 865      | 15 151      | 15 341      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 188      | 13 446      | 13 704      | 13 876      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 211         | 197         | 281         | 343         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 29          | 24          | 20          | 22          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 63          | 58          | 50          | 55          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 23          | 23          | 12          | 12          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 115         | 105         | 83          | 89          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,99        | 1,04        | 0,90        | 0,87        |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,97       | 16,62       | 16,83       | 17,03       |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innehåller dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2 454 tkr.

Styrelsen arbetar aktivt med att minska föreningens kostnader såsom att omförhandla avtal, minska föreningens löpande kostnader, samt att lediga ytor har disponerats om till ytterligare förråd som medlemmarna kan hyra. Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket har möjliggjort amorteringar av lån med 3 mkr under året.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31           | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31           |
|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Insatser              | 1 213 770 250        | -                                            | -                               | 1 213 770 250        |
| Fond, yttre underhåll | 1 860 000            | -                                            | 538 041                         | 2 398 041            |
| Balanserat resultat   | -21 984 125          | -8 372 532                                   | -538 041                        | -30 894 698          |
| Årets resultat        | -8 372 532           | 8 372 532                                    | -8 123 568                      | -8 123 568           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>1 185 273 593</b> | <b>0</b>                                     | <b>-8 123 568</b>               | <b>1 177 150 025</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -30 894 698        |
| Årets resultat      | -8 123 568         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-39 018 266</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 620 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -39 638 266        |
|                                      | <b>-39 018 266</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 13 430 403         | 12 031 349         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 184 029            | 133 679            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>13 614 432</b>  | <b>12 165 028</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -7 380 506         | -7 541 676         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -614 499           | -689 971           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -154 260           | -163 153           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -10 577 580        | -10 577 580        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-18 726 845</b> | <b>-18 972 380</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-5 112 413</b>  | <b>-6 807 352</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 77 126             | 80 927             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 088 281         | -1 646 107         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 011 155</b>  | <b>-1 565 180</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-8 123 568</b>  | <b>-8 372 532</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-8 123 568</b>  | <b>-8 372 532</b>  |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|------------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                      |                      |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                      |                      |
| Byggnad och mark                               | 12  | 1 302 907 379        | 1 313 484 959        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>1 302 907 379</b> | <b>1 313 484 959</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                      |                      |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13  | 23 747 524           | 24 141 293           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>23 747 524</b>    | <b>24 141 293</b>    |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 326 654 903</b> | <b>1 337 626 252</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                      |                      |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                      |                      |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 251 431              | 309 740              |
| Övriga fordringar                              | 14  | 189 980              | 510 668              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15  | 650 823              | 490 405              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 092 234</b>     | <b>1 310 813</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                      |                      |
| Kassa och bank                                 |     | 5 483 209            | 5 891 109            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>5 483 209</b>     | <b>5 891 109</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>6 575 443</b>     | <b>7 201 922</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>1 333 230 346</b> | <b>1 344 828 174</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|----------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                      |                      |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                      |                      |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 213 770 250        | 1 213 770 250        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 398 041            | 1 860 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 216 168 291</b> | <b>1 215 630 250</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                      |                      |
| Balanserat resultat                          |     | -30 894 698          | -21 984 125          |
| Årets resultat                               |     | -8 123 568           | -8 372 532           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-39 018 266</b>   | <b>-30 356 657</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>1 177 150 025</b> | <b>1 185 273 593</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 103 328 000          | 57 355 000           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>103 328 000</b>   | <b>57 355 000</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 50 027 000           | 99 000 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 775 602              | 803 346              |
| Skatteskulder                                |     | 186 337              | 344 000              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 539 504              | 466 553              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 223 878            | 1 585 682            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>52 752 321</b>    | <b>102 199 581</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 333 230 346</b> | <b>1 344 828 174</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-5 112 413</b> | <b>-6 807 352</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 10 577 580        | 10 577 580        |
|                                                                                 | <b>5 465 167</b>  | <b>3 770 228</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 77 052            | 80 288            |
| Erlagd ränta                                                                    | -3 118 994        | -1 394 813        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 423 225</b>  | <b>2 455 703</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 218 653           | 729 522           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -443 547          | 435 508           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>2 198 331</b>  | <b>3 620 733</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                               | 0                 | -220 683          |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                             | 393 769           | 426 327           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>393 769</b>    | <b>205 644</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -3 000 000        | -3 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-3 000 000</b> | <b>-3 000 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-407 900</b>   | <b>826 377</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>5 891 109</b>  | <b>5 064 732</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 483 209</b>  | <b>5 891 109</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Svea Serenad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |              |
|---------|--------------|
| Byggnad | 0,83 - 2,5 % |
|---------|--------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024              | 2023              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 9 934 716         | 9 051 010         |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 910 000         | 2 005 000         |
| Övriga intäkter          | 1 413 687         | 837 064           |
| Hysesintäkter, lokaler   | 172 000           | 138 275           |
| <b>Summa</b>             | <b>13 430 403</b> | <b>12 031 349</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Övriga intäkter       | 135 239        | 65 735         |
| Försäkringsersättning | 48 790         | 0              |
| Bidrag                | 0              | 67 944         |
| <b>Summa</b>          | <b>184 029</b> | <b>133 679</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Övrigt                 | 81 423           | 141 147          |
| Fastighetsskötsel      | 287 108          | 243 568          |
| Städning               | 225 385          | 184 708          |
| Besiktning och service | 514 494          | 515 385          |
| Trädgårdsarbete        | 839 998          | 707 965          |
| Selvaag Pluss          | 2 737 572        | 2 958 017        |
| <b>Summa</b>           | <b>4 685 980</b> | <b>4 750 791</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                      | 2024           | 2023           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 416 058        | 459 709        |
| Försäkringsskador    | 58 618         | 0              |
| <b>Summa</b>         | <b>474 676</b> | <b>459 709</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024     | 2023          |
|--------------------|----------|---------------|
| Planerat underhåll | 0        | 81 959        |
| <b>Summa</b>       | <b>0</b> | <b>81 959</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 342 335          | 281 074          |
| Uppvärmning  | 727 724          | 673 882          |
| Vatten       | 266 983          | 266 305          |
| Sophämtning  | 230 980          | 265 443          |
| <b>Summa</b> | <b>1 568 022</b> | <b>1 486 704</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 143 545        | 197 603        |
| Kabel-TV               | 336 283        | 392 910        |
| Fastighetsskatt        | 172 000        | 172 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>651 828</b> | <b>762 513</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 21 110         | 714            |
| Revisionsarvoden             | 21 457         | 19 005         |
| Ekonomisk förvaltning        | 120 547        | 116 318        |
| Övriga förvaltningskostnader | 451 384        | 553 934        |
| <b>Summa</b>                 | <b>614 499</b> | <b>689 971</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 129 000        | 134 680        |
| Sociala avgifter | 25 260         | 28 473         |
| <b>Summa</b>     | <b>154 260</b> | <b>163 153</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 080 425        | 1 646 107        |
| Övriga räntekostnader                               | 7 856            | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>3 088 281</b> | <b>1 646 107</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                      |                      |
| Ingående                                      | 1 352 453 750        | 1 352 453 750        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 352 453 750</b> | <b>1 352 453 750</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                      |                      |
| Ingående                                      | -38 968 791          | -28 391 211          |
| Årets avskrivning                             | -10 577 580          | -10 577 580          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-49 546 371</b>   | <b>-38 968 791</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>1 302 907 379</b> | <b>1 313 484 959</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>590 325 794</i>   | <i>590 325 794</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                      |                      |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 413 200 000          | 413 200 000          |
| Taxeringsvärde mark                           | 377 000 000          | 377 000 000          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>790 200 000</b>   | <b>790 200 000</b>   |

| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i koncernen           | 23 197 524        | 23 491 293        |
| Andra långfristiga fordringar            | 550 000           | 650 000           |
| <b>Summa</b>                             | <b>23 747 524</b> | <b>24 141 293</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 97 299         | 256 668        |
| Övriga fordringar         | 92 681         | 254 000        |
| <b>Summa</b>              | <b>189 980</b> | <b>510 668</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 384 297        | 384 105        |
| Städning                                             | 742            | 707            |
| Försäkringspremier                                   | 158 200        | 475            |
| Kabel-TV                                             | 76 731         | 75 539         |
| Förvaltning                                          | 30 140         | 28 940         |
| Inkomsträntor                                        | 713            | 639            |
| <b>Summa</b>                                         | <b>650 823</b> | <b>490 405</b> |



| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2026-11-18               | 0,92 %                  | 9 328 000           | 9 328 000           |
| Nordea                                 | 2027-11-22               | 2,75 %                  | 49 000 000          | 50 000 000          |
| Nordea                                 | 2025-11-19               | 0,98 %                  | 48 027 000          | 48 027 000          |
| Nordea                                 | 2026-11-16               | 2,50 %                  | 47 000 000          | 49 000 000          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>153 355 000</b>  | <b>156 355 000</b>  |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 50 027 000          | 99 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 143 355 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | -260 244         | 116 360          |
| El                                                      | 40 281           | 31 864           |
| Uppvärmning                                             | 89 046           | 97 370           |
| Kabel-TV                                                | 5 872            | 0                |
| Utgiftsräntor                                           | 355 684          | 386 397          |
| Vatten                                                  | 44 282           | 35 799           |
| Renhållning                                             | 70 891           | 46 303           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 878 066          | 871 589          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 223 878</b> | <b>1 585 682</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning       | 165 000 000 | 165 000 000 |

## Underskrifter

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

Stockholms kommun

---

Catharina Hagberg  
Styrelseledamot

---

Jacob Thulin  
Styrelseledamot

---

Madeleine Hauser  
Styrelseledamot

---

Svante Sandblom  
Styrelseledamot

---

Tibor Havas  
Ordförande

---

Åke Westermark  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Lizette Söderdahl  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 18:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.03.2025 06:26

DOCUMENT ID:

H1Gb72makl

ENVELOPE ID:

rkxW-7n76kl-H1Gb72makl

DOCUMENT NAME:

Brf Svea Serenad, 769631-6731 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                             | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Tibor Havas<br>tibor.havas@gmail.com                               | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 07:33<br>28.03.2025 07:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.8.179.88    |
| 2. ULLA CATHARINA HAGBERG<br>catharina.hagberg@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 07:51<br>28.03.2025 07:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.229.18.162  |
| 3. MADELEINE HAUSER<br>madderut@yahoo.se                              | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 08:26<br>28.03.2025 08:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.229.18.181  |
| 4. Svante Olov Sandblom<br>svantesandblom@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 09:55<br>28.03.2025 08:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.227.82.203  |
| 5. ÅKE WESTERMARK<br>ake.westermark@outlook.com                       | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 10:51<br>28.03.2025 10:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.154.1.22    |
| 6. JACOB THULIN<br>jacob.thulin@soderbergpartners.se                  | Signed<br>Authenticated | 28.03.2025 11:02<br>28.03.2025 11:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 88.131.63.226  |
| 7. Lizette Anna Karolina Söderdahl<br>lizette.soderdahl@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 30.03.2025 18:51<br>30.03.2025 18:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.51.147 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Serenad, org.nr. 769631-6731

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Serenad för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

## 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 Brf Svea Serenad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 18:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.03.2025 06:26

DOCUMENT ID:

BJbGb72m6Jg

ENVELOPE ID:

SkZW7nX6kx-BJbGb72m6Jg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svea Serenad.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Lizette Anna Karolina Söderdahl |  Signed | 30.03.2025 18:51 | eID    | Swedish BankID     |
| lizette.soderdahl@borevision.se    | Authenticated                                                                            | 30.03.2025 18:51 | Low    | IP: 188.149.51.147 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed