

Brf Svanmossen  
Org nr 769632-1764

2026051105173

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i  
Årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-05  
Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.  
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala 2026-05-06  
Ort och datum

[Signature]  
Underskrift

Simon Holsteniusson  
Namnförtydligande

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-25 valdes följande styrelse för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits:

| Vald till stämman |            |      |
|-------------------|------------|------|
| Demir Kasumovic   | Ordförande | 2026 |
| Simon Holstensson | Ledamot    | 2026 |
| Linnéa Eriksson   | Ledamot    | 2026 |
| Erik Gustafsson   | Ledamot    | 2026 |
| Lewen Ronero      | Ledamot    | 2026 |
| Lina Ciardella    | Ledamot    | 2026 |
| Behnam Gorji      | Ledamot    | 2026 |

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-04-27.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rävissor AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 45 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Vaksala Lunda 29:19 och 29:34. Den totala bostadsytan uppgår till 1 881 kvm fördelat på 19 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nybyggnadsår och värdeår 2020.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2093. Det totala underhållsbehovet enligt underhållsplan uppgår till 57 mnkr med hänsyn tagen till antagen inflation. Eftersom fasigheten är nyproducerad finns inga stora underhåll planerat inom de närmsta åren.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde genom Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

En 5-års garantibesiktning har genomförts under räkenskapsåret.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10 % gällande fr.o.m. 2026-01-01.

**Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 1 089 384   | 1 089 341   | 947 242     | 823 689     |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -380 402    | -578 380    | -173 331    | -254 780    |
| Soliditet                                                               | %  | 72          | 72          | 72          | 72          |
| Likviditet                                                              | %  | 411         | 348         | 459         | 325         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 579         | 579         | 504         | 438         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 579         | 579         | 504         |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 11 747      | 11 801      | 11 854      | 11 907      |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 11 747      | 11 801      | 11 854      | 11 907      |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 78          | 65          | 54          | 55          |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 20,3        | 20,4        | 23,5        | 27,2        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 20,3        | 20,4        | 23,5        |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 123         | 18          | 234         | 189         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 99,69       | 99,81       | 99,80       |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än årets redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningens skuldsättning per kvm är på en högre nivå, vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts.

En nyproducerad fastigheten innebär höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Trots att föreningen redovisar en förlust, kan man konstatera att kassaflödet är positivt, se kassaflödesanalys s. 8.

**Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 47 500 000      | 10 621 462                    | -734 385                       | -578 380                  |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               | -578 380                       | 578 380                   |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                | <u>-380 402</u>           |
| Belopp vid årets utgång                | 47 500 000      | 10 621 462                    | -1 312 765                     | -380 402                  |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 312 765        |
| Årets resultat      | -380 402          |
|                     | <u>-1 693 167</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| I ny räkning balanseras | <u>-1 693 167</u> |
|-------------------------|-------------------|

|                                                   |            |                                   |                                   |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Brf Svanmossen<br>769632-1764                     |            |                                   | 5(14)                             |
| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|                                                   | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 3          | 1 089 384                         | 1 089 341                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 3 347                             | 2 020                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 092 731</b>                  | <b>1 091 361</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -251 628                          | -316 842                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -71 284                           | -109 777                          |
| Arvoden och personalkostnader                     | 6          | -59 139                           | -59 138                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -611 776                          | -611 776                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-993 827</b>                   | <b>-1 097 533</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>98 904</b>                     | <b>-6 172</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 7          | 7 615                             | 2 529                             |
| Räntekostnader                                    |            | -486 921                          | -574 737                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-479 306</b>                   | <b>-572 208</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-380 402</b>                   | <b>-578 380</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-380 402</b>                   | <b>-578 380</b>                   |

| Balansräkning                                 | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                               | 1,2 |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8   | 77 566 348        | 78 178 124        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>77 566 348</u> | <u>78 178 124</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>77 566 348</b> | <b>78 178 124</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |     | 240               | 4 946             |
| Övriga fordringar                             | 9   | 9                 | 8                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 44 339            | 52 959            |
| Klientmedel i SHB                             |     | 1 090 586         | 958 207           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | <u>1 135 174</u>  | <u>1 016 120</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |     | 0                 | 4 561             |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |     | <u>0</u>          | <u>4 561</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 135 174</b>  | <b>1 020 681</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>78 701 522</b> | <b>79 198 805</b> |

2026051105176

|                                              |            |                   |                   |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Brf Svanmossen                               |            |                   | 7(14)             |
| 769632-1764                                  |            |                   |                   |
| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 47 500 000        | 47 500 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 10 621 462        | 10 621 462        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <u>58 121 462</u> | <u>58 121 462</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 312 764        | -734 385          |
| Årets resultat                               |            | -380 402          | -578 380          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <u>-1 693 166</u> | <u>-1 312 765</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>56 428 296</b> | <b>56 808 697</b> |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 0                 | 9 800 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>9 800 000</b>  |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 22 097 000        | 12 397 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 15 233            | 14 452            |
| Övriga skulder                               | 12         | 27 639            | 20 882            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 133 354           | 157 774           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>22 273 226</b> | <b>12 590 108</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>78 701 522</b> | <b>79 198 805</b> |

Kassaflödesanalys

| 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|
|---------------------------|---------------------------|

|                                                       |                  |                |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Den löpande verksamheten                              |                  |                |
| Rörelseresultat före finansiella poster               | 98 905           | -6 172         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm |                  |                |
| Avskrivningar                                         | 611 776          | 611 776        |
| Erhållen ränta                                        | 7 615            | 2 529          |
| Erlagd ränta                                          | -486 921         | -574 737       |
|                                                       | <u>231 375</u>   | <u>33 396</u>  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar       | 13 326           | 11 758         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                   | 781              | -18 371        |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder   | -17 663          | 90 160         |
|                                                       | <u>227 819</u>   | <u>116 943</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten              |                  |                |
| Investeringsverksamheten                              |                  |                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten              | 0                | 0              |
| Finansieringsverksamheten                             |                  |                |
| Amortering av skuld                                   | -100 000         | -100 000       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten             | -100 000         | -100 000       |
| Årets kassaflöde                                      | 127 819          | 16 943         |
| Likvida medel vid årets början                        | 962 768          | 945 825        |
| Likvida medel vid årets slut                          | <u>1 090 587</u> | <u>962 768</u> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 till 200 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,04 %.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### *Soliditet*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

##### *Likviditet*

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### *Årsavgift*

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### *Skuldsättning*

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### *Energikostnad*

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### *Räntekänslighet*

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

### *Sparande*

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### *Årsavgifters andel i procent*

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### *Kassaflöde*

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

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

## **Not 2          Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

### **Not 3          Nettoomsättning**

|                              | 2025-01-01<br><u>-2025-12-31</u> | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 1 089 384                        | 1 089 341                        |
| Brutto                       | 1 089 384                        | 1 089 341                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b><u>1 089 384</u></b>          | <b><u>1 089 341</u></b>          |

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp. Årsavgifterna finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

|                                 | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer, löpande underhåll | 4 076                     | 39 300                    |
| Vatten och avlopp               | 146 511                   | 122 271                   |
| Renhållning                     | 39 214                    | 48 591                    |
| Försäkringar                    | 61 827                    | 59 826                    |
| Övriga fastighetskostnader *    | 0                         | 46 855                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b>251 628</b>            | <b>316 843</b>            |

\* Skadedjurstekniker.

Not 5 Övriga externa kostnader

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation                           | 0                         | 1 679                     |
| Revision                                | 10 488                    | 10 488                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 33 108                    | 25 235                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 4 985                     | 0                         |
| Konsultarvoden *                        | 22 703                    | 72 375                    |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>71 284</b>             | <b>109 777</b>            |

\* Konsultarvode år 2025 för 5-års garantibesiktning. År 2024 för upprättande av underhållsplan.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 45 000                    | 45 000                    |
| Sociala kostnader                       | 14 139                    | 14 138                    |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>59 139</b>             | <b>59 138</b>             |

Not 7 Finansiella intäkter

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 7 219                     | 2 529                     |
| Övriga ränteintäkter              | 396                       | 0                         |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>7 615</b>              | <b>2 529</b>              |

2026051105178

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

|                                              | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                    |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden     | 58 607 961        | 58 607 961        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden     | 58 607 961        | 58 607 961        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar          | -2 510 779        | -1 899 003        |
| Årets avskrivningar                          | -611 776          | -611 776          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar          | -3 122 555        | -2 510 779        |
| Utgående planenligt värde                    | <u>55 485 406</u> | <u>56 097 182</u> |
| Mark                                         |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden     | 22 080 942        | 22 080 942        |
| Utgående planenligt värde                    | 22 080 942        | 22 080 942        |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>77 566 348</u> | <u>78 178 124</u> |
| Taxeringsvärde                               |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                       | 24 030 000        | 24 030 000        |
| Taxeringsvärde mark                          | 16 223 000        | 16 223 000        |
|                                              | <u>40 253 000</u> | <u>40 253 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:  |                   |                   |
| Bostäder                                     | 40 253 000        | 40 253 000        |
|                                              | <u>40 253 000</u> | <u>40 253 000</u> |

Not 9 Övriga fordringar

|                                      | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                         | 9                 | 8                 |
|                                      | -                 | -                 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>9</u>          | <u>8</u>          |

**Not 10      Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp<br/>vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 0,91           | 2026-03-01                         | 9 800 000                              |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,90           | 2026-03-03                         | 9 825 000                              |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,90           | 2026-03-03                         | 2 472 000                              |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                    | 22 097 000                             |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                    | -100 000                               |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                    | -21 997 000                            |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                    | 0                                      |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                    | 21 597 000                             |

**Not 11      Ställda säkerheter**

|                                 | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar          | 22 572 000        | 22 572 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>22 572 000</b> | <b>22 572 000</b> |

**Not 12      Övriga skulder**

|                                          | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                    | 13 500            | 10 200            |
| Sociala avgifter                         | 14 139            | 10 682            |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>27 639</b>     | <b>20 882</b>     |

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-31.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Demir Kasumovic  
Ordförande

Simon Holstensson

Lina Ciardella

Behnam Gorji

Linnéa Eriksson

Erik Gustafsson

Lewen Ronero

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen  
Revisor



Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 13:25:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINNEA ERIKSSON

Linnea Eriksson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.65.168

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-06 14:21:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Carolina Ciardella

Lina Ciardella

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.31.64

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 13:04:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEWEN RONERO

Lewen Ronero

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.204.138

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 18:49:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS LIND BERTÉUSEN

Jonas Lind Bertéusen

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.248.149.247

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svanmossen,  
769632-1764

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svanmossen, för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svanmossen, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

