

24/25

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Svea Två

769627-7446



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 839 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 356 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045. Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Barkarby 2:30, Järfälla.

Fastighetens taxeringsvärde: 171 051 000 kr varav byggnadsvärde 140 310 000 och markvärde 30 741 000kr. Föreningen äger fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring för vilken Folksam är försäkringsgivare. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Totalyta enligt taxeringsbesked 6 892 varav 5 623 m² lägenhetsyta och 1 269 m² lokalyta, varav 253m² avser lokaler och resterande yta om 1 095m² avser garage/parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
42 st.	2 rum och kök
22 st.	3 rum och kök
12 st.	4 rum och kök

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Aktiebolaget Naprapatstyrkan	38m ²	2025-02-10*
Barkarby Dental AB	61m ²	2025-05-03*
MEGA Ekonomi Sverige	36m ²	2025-02-28*
Barkarbystaden Parkering AB	1 095m ²	2026-12-31

*Avtalen ej uppsagda och förlängs med en ny hyresperiod på tre år.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym/Spa	90m ²
Hobbyrum	28m ²

I garaget finns det 40 parkeringsplatser, varav 18 har utrustning för laddning av bil.

Genomförda åtgärder på byggnaden

Underhåll	År	Kommentar
Underhåll värmepumpar	2025	
Byte av lysrör i garaget och övriga utrymmen	2025	
Byte av varmvattenmätare	2025	
Utbyte av lysrör	2024	LED belysning i trapphus
Stamspolning	2023	Underhållsspolning av avloppssystem
Installation av solceller (64 KW)	2023	Minskad kostnad samt ökad hållbarhet
Slutfört arbete med installation av skalskyddet	2022	Ökad säkerhet
Byte av bokningssystemet för SPA och grovtvätt	2022	Gammalt system där det inte fanns
stöd för service		
Installation av IMD-system för gemensam el.	2022	Energieffektivisering OVK- besiktning
samt rensning av ventilation	2022	Enligt underhållsplan
Plattsättning på innegård	2022	Enligt beslut på årsstämman

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Storholmen AB	Ekonomisk förvaltning
Storholmen AB	Fastighetsförvaltning
Storholmen AB	Teknisk Fastighetsförvaltning
KEAB gruppen	Städning av gemensamma ytor
Schindler	Hiss
Bahnhof	Internetleverantör
Eon	El och fjärrvärme
Opigo	Elladdplatser
Envac	Sopsug
Suez	Återvinning

Järfälla kommun	Grovsopor
Indoor Energy	Värmepump
Casall	Gym utrustning
Hörmann	Garageport
Anticimex	Skadedjur
Trust Bygg HB	Underhåll
Dafo	Brandsäkerhet
Säkra Fastigheter i Sverige	RCO supporte

Styrelsen

Markus Maliszewski	Ordförande	
Adnin Ali	Kassör	Avgick 3/9-2025
Fehmi Bozyel	Ledamot	
Anton Friedmann	Ledamot	
Johny Lennström	Ledamot	
Narin Banaee	Suppleant	
Martin Holmström	Suppleant	
Johan Lejdung	Suppleant	

Revisor

Ole Deurell	Parameter Revision AB
-------------	-----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen sett över underhållet av fastighetens värmepumpar. Större delar har bytts ut och systemet har anpassats för att kunna styras och underhållas av en extern leverantör, Indoor Energy. Detta ger en mer driftsäker lösning och bidrar samtidigt till en effektivare värmeåtervinning i fastigheten, vilket minskar både energiförbrukningen och kostnaderna på sikt.

Under året har varmvattenmätarna, som nått sin normala livslängd på cirka 10 år, bytts ut. Syftet är att säkerställa en tillförlitlig och exakt mätning samt en rättvis debitering för medlemmarna.

Samtliga armaturer i garaget har bytts ut mot miljövänlig och energieffektiv LED-belysning, i enlighet med tidigare beslut.

Ett av föreningens lån om 23 800 tkr har per 1 april 2025 lagts om från 4,38 % till 2,75 % med en bindningstid på ett år, vilket innebär lägre räntekostnader för föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt fiberleverantör från Open Infra till Skanova. Bytet innebär en årlig kostnadsbesparing på cirka 100 000 kr, samtidigt som villkoren för medlemmarna förblir oförändrade.

Föreningen har förlängt elavtalet med E.ON och säkrat ett fast pris på 0,79 kr/kWh under en bindningstid på två år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar:13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	6 104	5 722	4 983	4 461
Resultat efter finansiella poster	-1 483	-1 903	-1 454	-476
Soliditet (%)	70,2	70,2	70,6	70,0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	980	946	825	715
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	1 380	1 340	1 238	1 131
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	12 144	12 280	12 373	12 458
Räntekostnad/m ² totalyta (kr)	273	393	136	70
Sparande/m ² totalyta (kr)	150	20	108	237
Kassalikviditet (%)	244	244	352	479
Lån/m ² totalyta (kr)	9 964	10 076	10 153	0
Räntekänslighet (%)	12	13	16	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	87	87	0
Energikostnad/m ² totalyta	195	206	118	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 5623 m² BOA och 1269 m² LOA, varav 253m² avser lokaler och resterande yta om 1 095m² avser garage/parkeringsplatserna.

Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för 2022/23, 2023/24 & 2025/24

Uppllysning vid redovisat negativt resultat

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av föreningens höga avskrivningar och räntekostnader. Avskrivningarna uppgår till 1839 tkr och påverkar inte föreningens likviditet. Årets verkliga resultat uppgår till 356 tkr.

Under året har styrelsen omförhandlat ett lån hos Danske Bank, vilket medfört en väsentlig minskning av räntekostnaderna. Därtill har ett aktivt arbete bedrivits för att reducera övriga. Styrelsen följer kontinuerligt marknadsläget och är beredd att vid behov justera avgifterna för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 505 751	-5 397 302	-1 902 548	167 205 901
Disposition av föregående års resultat:		-1 902 548	1 902 548	0
Årets resultat			-1 483 352	-1 483 352
Belopp vid årets utgång	174 505 751	-7 299 850	-1 483 352	165 722 549

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-7 299 850
årets resultat	-1 483 352
	-8 783 202

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 783 202
	-8 783 202

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 104 290	5 969 929
Övriga rörelseintäkter	3	59 759	112 286
Summa rörelseintäkter		6 164 049	6 082 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 425 640	-2 854 870
Övriga externa kostnader	5	-290 973	-370 738
Personalkostnader	6	-272 827	-273 632
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 839 472	-1 839 472
Summa rörelsekostnader		-5 828 912	-5 338 712
Rörelseresultat		335 137	743 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 314	59 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 881 803	-2 705 793
Summa finansiella poster		-1 818 489	-2 646 051
Resultat efter finansiella poster		-1 483 352	-1 902 548
Resultat före skatt		-1 483 352	-1 902 548
Årets resultat		-1 483 352	-1 902 548

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 12	231 602 411	233 441 883
Summa materiella anläggningstillgångar		231 602 411	233 441 883
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		231 652 411	233 491 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 621	7 825
Övriga fordringar	9	117 958	178 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	609 027	669 683
Summa kortfristiga fordringar		753 606	855 905
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 309 189	3 832 153
Summa kassa och bank		3 309 189	3 832 153
Summa omsättningstillgångar		4 062 795	4 688 058
SUMMA TILLGÅNGAR		235 715 206	238 179 941

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		174 505 751	174 505 751
Summa bundet eget kapital		174 505 751	174 505 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 299 850	-5 397 302
Årets resultat		-1 483 352	-1 902 548
Summa fritt eget kapital		-8 783 202	-7 299 850
Summa eget kapital		165 722 549	167 205 901
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	44 048 843	0
Summa långfristiga skulder		44 048 843	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 237 500	69 048 843
Leverantörsskulder		585 456	481 533
Skatteskulder		111 690	122 360
Övriga skulder		17 903	13 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	991 265	1 307 565
Summa kortfristiga skulder		25 943 814	70 974 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 715 206	238 179 941

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 483 352	-1 902 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 839 472	1 839 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		356 120	-63 076
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 796	23 948
Förändring av kortfristiga fordringar		121 094	-88 837
Förändring av leverantörsskulder		103 923	264 418
Förändring av kortfristiga skulder		-322 805	328 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		239 536	465 003
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-762 500	-526 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-762 500	-526 744
Årets kassaflöde		-522 964	-61 741
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 832 153	3 893 894
Likvida medel vid årets slut		3 309 189	3 832 153

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Periodiseringsprincipen tillämpas, vilket innebär att intäkter och kostnader bokförs i de perioder som de avser oavsett när betalningarna faktiskt görs. Syftet med periodiseringsprincipen är framför allt att avspejla de ekonomiska händelsernas verkliga natur och tidpunkt.

I föreningens årsavgifter ingår varmvatten och elförbrukning som debiteras efter individuell mätning, samt värme och bredband.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år
Trädgård	10 år
Solceller	30 år

Mark är inte föremål för avskrivning eftersom markens värde anses vara beständigt eller ökande över tid.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning i relation till dess bostadsyta eller totalyta.

Soliditet

Soliditet visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.

Årsavgift per kvadratmeter

Nyckeltalet visar den totala årsavgiften per kvadratmeter boyta.

Sparande

Sparande visar hur mycket föreningen sparar av sina intäkter för framtida underhåll och investeringar.

Räntekänslighet

Räntekänsligheten anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på låneskulden går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	5 086 932	4 861 411
Hyror lokaler & förråd	180 438	183 553
Hyror, lokaler momspliktiga	168 300	161 874
Hysesintäkter, garage	186 371	248 027
Elintäkter	300 482	384 632
Varmvatten	121 858	107 874
Vidarefakt medlemmar/hyre	22 485	0
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	30 099	18 482
Avgift andrahandsuthyrning	7 312	4 098
Öresutjämning	12	-21
	6 104 289	5 969 930

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga rörelseintäkter		
Övriga fakturerade kostnader	58 310	7 828
Erhållna statliga bidrag	0	51 134
Övriga intäkter	1 449	53 324
	59 759	112 286

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Reparationer	184 557	103 644
Underhåll	671 921	197 328
Fastighetsskötsel	148 650	126 180
Gårdsskötsel	0	52 272
Städning enl. avtal	204 832	134 283
Service. avtal	115 142	99 362
Fastighetsel	623 634	765 374
Uppvärmning	457 400	474 365
Vatten	273 587	233 034
Avfallshantering och återvinning	263 934	238 595
Besiktningar	9 129	9 888
Fastighetsförsäkring	124 372	114 857
Bredband	213 463	189 531
Fastighetsskatt	50 510	61 180
Övriga kostnader	84 508	54 977
	3 425 639	2 854 870

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga förvaltningskostnader	208 341	277 201
Inkassokostnader	4 479	1 863
Juridiskt konsultarvode	4 130	0
Föreningskostnader	34 114	22 069
Övriga kostnader	1 600	18 364
Revisionsarvode	32 899	30 990
Telefon/Internet	5 409	20 252
	290 972	370 739

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelse och internrevisor	212 499	212 500
Sociala kostnader	60 328	61 132
	272 827	273 632

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	247 844 307	247 844 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 844 307	247 844 307
Ingående avskrivningar	-14 402 424	-12 562 952
Årets avskrivningar	-1 839 472	-1 839 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 241 896	-14 402 424
Utgående redovisat värde	231 602 411	233 441 883
Taxeringsvärden byggnader	140 310 000	132 768 000
Taxeringsvärden mark	30 741 000	33 350 000
	171 051 000	166 118 000

I utgående redovisat värde ingår mark om 69 889 011 kr.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Barkarby Staden Parkering AB (orgnr. 559028-8857)	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	109 731	170 409
Övriga fordringar	8 227	7 988
	117 958	178 397

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga interimfordringar	320 914	363 148
Förutbetalda försäkringskostnader	107 927	102 787
Upplupna el & vattenintäkter	180 186	203 748
	609 027	669 683

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallodatum	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Danske Bank	2,75	2026-03-31	23 737 500	24 000 000
Handelsbanken	2,68	2027-09-01	44 548 843	45 048 843
			68 286 343	69 048 843
Kortfristig del av långfristig skuld			24 237 500	69 048 843

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 348 843 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	70 200 000	70 200 000
	70 200 000	70 200 000

Av föreningens totala fastighetsinteckning så ligger 116 800 000 kr i eget förvar.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna arvoden	242 861	242 861
Beräknade upplupna soc av	76 307	76 307
Upplupna räntekostnader	96 176	437 248
Förutbetalda avgifter/hyror	501 670	479 803
Upplupna el kostnader	40 278	40 539
Upplupna värmekostnader	22 304	19 536
Upplupna städningskostnader	11 671	11 272
	991 267	1 307 566

Årsredovisning innehåll beslutades den 2025-11-04.

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

Järfälla

Markus Maliszewski
Ordförande

Fehmi Bozyel
Ledamot

Anton Friedmann
Ledamot

Johny Lennström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHNNY LENNSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: a9a4eacaf08a59[...]ab130f83c2aac

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-11-05 13:35:01 UTC



FEHMI BOZYL

Styrelseledamot

Serienummer: 52ce225babf306[...]045285d92680f

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-11-05 16:50:25 UTC



ANTON FRIEDMANN

Styrelseledamot

Serienummer: 2feeb045f4e40f[...]5cca05a1902ea

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-11-06 05:58:23 UTC



MARKUS MALISZEWSKI

Styrelseledamot

Serienummer: f95e2ba84087ef[...]155318faae82c

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-11-06 21:37:27 UTC



Ole Deurell

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 95.202.xxx.xxx

2025-11-06 22:07:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.