

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Brf Seefabhus nr 1  
Org nr: 785500–1744





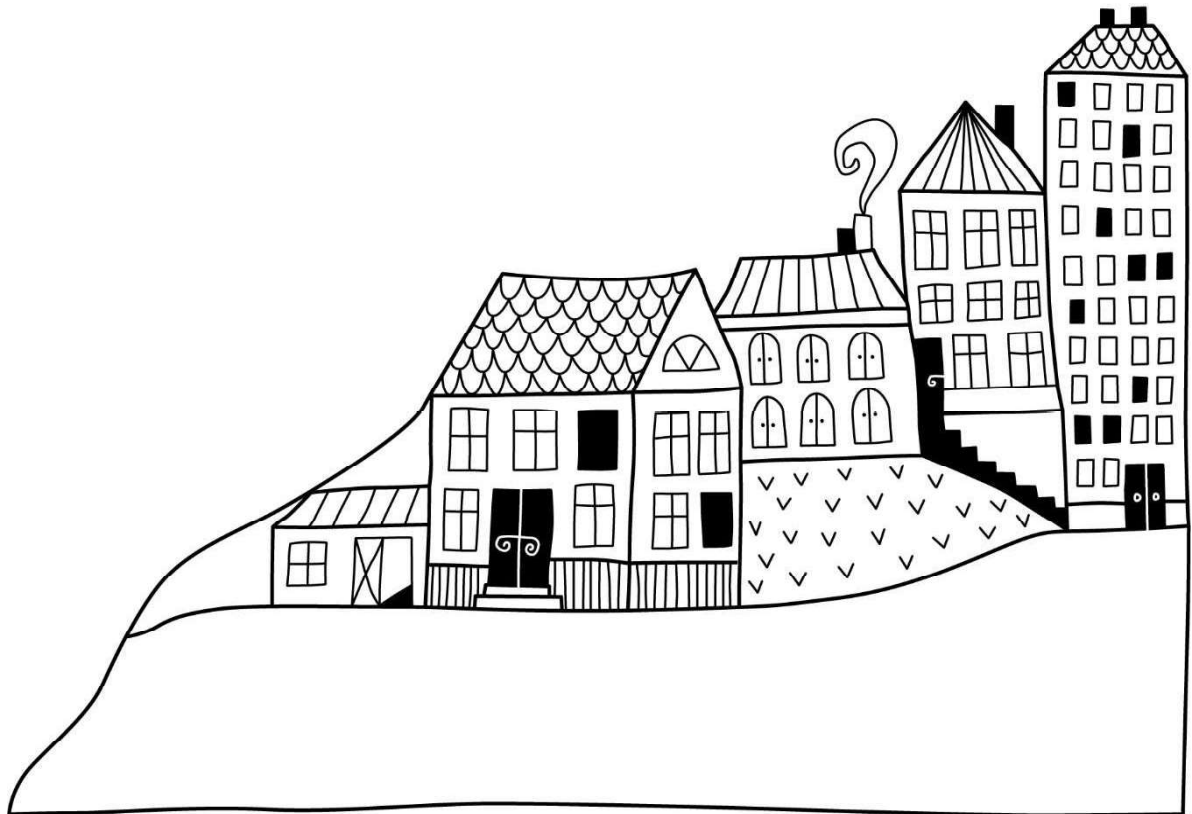
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Seefabhus nr 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är + 718 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 316 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 1 034 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåbärriset 12 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Tulegatan 21-27 i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, Riksbyggen försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	40

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	1
Antal p-platser	44

Total tomtarea 7 775 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 2 290 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 16 408 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 15 749 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 201 tkr (varav vattenskador för 105 tkr) och planerat underhåll för 91 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan från Riksbyggen från oktober 2025.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dagvattenledningar	2019
Underhållsspolning	2019
Nya entrédörrar	2020
Ny tvättmaskin	2020
Underhåll skorstenar	2020
Markytor	2021
Nytt låssystem	2022
Underhåll tvättstugan	2022
Nya motorvärmare	2022
Nya skyltar och gemensamma utrymmen	2022
Byte av expansionskärl	2023
Installation kameraövervakning sophus	2024
Taksäkerhet	2024

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i tkr)
Underhållsspolning	45
Genomgång elcentraler	8
Målning källarfönster/entrétak	38

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Sjudin	Ordförande	2026
Tobias Brodin	Ledamot	2027
Marit Jemt	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hilkka Virkkunen	Suppleant	2026
Lennart Olsson	Suppleant	2026
Sara Gröning	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Extern Revisor	2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift samt att sänka p-platserna med 50kr /p-plats från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 204	3 125	2 612	2 325	2 220
Resultat efter finansiella poster	718	737	436	-415	-220
Soliditet %	13	7	0	-4	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	93	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 332	1 299	1 084	979	948
Energikostnad kr/kvm	302	315	270	255	247
Sparande kr/kvm	491	456	326	132	226
Skuldsättning kr/kvm	4 033	4 084	4 229	4 390	4 551
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 033	4 084	4 229	4 390	4 551
Räntekänslighet %	3,0	3,1	3,9	4,5	4,8

### Förklaring till nyckeltal

**Nettoomsättning:** Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:** Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:** Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

**Energikostnad kr/kvm:** Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

**Sparande:** Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 985	924 853	-976 030	736 631
Disposition enl. årsstämmobeslut			736 631	-736 631
Reservering underhållsfond		595 000	-595 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-90 816	90 816	
Årets resultat				718 468
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 985</b>	<b>1 429 037</b>	<b>-743 583</b>	<b>718 468</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-239 399
Årets resultat	718 468
Årets fondreservering enligt stadgarna	-595 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 816
<b>Summa</b>	<b>-25 116</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-25 116</b>
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 204 240	3 124 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 011	10 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 243 251</b>	<b>3 134 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 405 213	-1 318 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 827	-468 633
Personalkostnader	Not 6	-77 955	-74 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-315 616	-308 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 248 612</b>	<b>-2 170 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>994 639</b>	<b>964 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 815	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 986	-228 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 171</b>	<b>-228 009</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>718 468</b>	<b>736 631</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>718 468</b>	<b>736 631</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 194 736	9 454 923
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	130 272	185 702
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 325 009</b>	<b>9 640 625</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		22 000	22 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 347 009</b>	<b>9 662 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	23 717	0
Övriga fordringar		421	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	177 367	188 489
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 505</b>	<b>188 848</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 928 701	638 789
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 928 701</b>	<b>638 789</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 130 206</b>	<b>827 637</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 477 215</b>	<b>10 490 262</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	44 985	44 985	
Fond för yttre underhåll	1 429 037	924 853	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 474 022</b>	<b>969 838</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-743 583	-976 030	
Årets resultat	718 468	736 631	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-25 116</b>	<b>-239 399</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 448 906</b>	<b>730 439</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 708 688	6 219 063
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 708 688</b>	<b>6 219 063</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 526 613	3 133 488
Leverantörsskulder		190 654	67 490
Skatteskulder		1 583	8 957
Övriga skulder	Not 14	60 209	35 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	540 562	295 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 319 620</b>	<b>3 540 761</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 477 215</b>	<b>10 490 262</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	994 639	964 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 616	308 697
	<b>1 310 255</b>	<b>1 273 337</b>
Erhållen ränta	48	50
Erlagd ränta	-277 282	-223 801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 033 021</b>	<b>1 049 587</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 890	-14 001
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	382 031	-168 507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 407 161</b>	<b>867 079</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-394 626
Investeringar i inventarier	0	-31 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-426 537</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-117 250	-332 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-117 250</b>	<b>-332 120</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 289 911	108 422
Likvida medel vid årets början	638 789	530 368
Likvida medel vid årets slut	1 928 701	638 789
Kassa och Bank BR	1 928 701	638 789

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Installationer (Kameraövervakning)	Linjär	10
Inventarier och Verktyg	Linjär	15
Standardförbättringar (Stammar)	Linjär	50
Markanläggningar (Miljöhus)	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 049 488	2 975 232
Hyror, p-platser	162 400	162 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 300	-25 800
Övriga ersättningar	14 652	12 866
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 204 240</b>	<b>3 124 598</b>

\*I årsavgiften, bostäder ingår värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	39 011	10 396
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>39 011</b>	<b>10 396</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-90 816	0
Reparationer (varav vattenskador 105 tkr)	-200 612	-63 549
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 224	-47 247
Försäkringspremier	-68 198	-50 742
Kabel- och digital-TV	-138 007	-142 032
Återbäring från Riksbyggen	1 400	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 229	-27 542
Obligatoriska besiktningar	-3 563	0
Snö- och halkbekämpning	-100 015	-195 948
Förbrukningsinventarier	-1 520	-6 508
Vatten	-220 142	-198 888
Fastighetsel	-67 140	-74 823
Uppvärmning	-405 272	-448 540
Sophantering och återvinning	-59 109	-62 657
Förvaltningsarvode drift	-767	-706
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 405 213</b>	<b>-1 318 680</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-386 378	-374 818
IT-kostnader	-2 298	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 855	-28 647
Kreditupplysningar	-825	-2 888
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 964	-6 876
Kontorsmateriel	-4 284	-4 366
Medlems- och föreningsavgifter	-3 300	-3 300
Bankkostnader	-4 700	-4 482
Övriga externa kostnader	-4 848	-25 131
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-449 827</b>	<b>-468 633</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-59 385	-57 150
Sociala kostnader	-18 570	-17 194
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-77 955</b>	<b>-74 344</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-187 550	-182 288
Avskrivning Markanläggningar	-15 765	-14 639
Avskrivningar tillkommande utgifter	-56 872	-56 872
Avskrivning Maskiner och inventarier	-52 239	-52 239
Avskrivning Installationer	-3 191	-2 659
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-315 616</b>	<b>-308 697</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 377 492	8 982 865
Mark	2 410 776	2 410 776
Tillkommande utgifter	2 820 944	2 820 944
Markanläggning	585 591	585 591
	<b>15 194 803</b>	<b>14 800 177</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	394 626
	<b>0</b>	<b>394 626</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 194 803</b>	<b>15 194 803</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 098 595	-4 916 307
Tillkommande utgifter	-615 397	-558 525
Markanläggningar	-25 889	-11 250
	<b>-5 739 880</b>	<b>-5 486 082</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-187 550	-182 288
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-56 872	-56 872
Årets avskrivning markanläggningar	-15 765	-14 639
	<b>-260 187</b>	<b>-253 799</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 000 067</b>	<b>-5 739 880</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 194 736</b>	<b>9 454 923</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 091 347	4 278 897
Mark	2 410 776	2 410 776
Tillkommande utgifter	2 148 675	2 205 547
Markanläggningar	543 938	559 703
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 408 000	15 749 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 408 000</b>	<b>15 749 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 008 000</i>	<i>3 149 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	670 398	670 398
Installationer	31 911	
	<b>702 309</b>	<b>670 398</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	31 911
	<b>0</b>	<b>31 911</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>702 309</b>	<b>702 309</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-513 948	-461 709
Installationer	-2 659	
	<b>-516 607</b>	<b>-461 709</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-52 239	-52 239
Installationer	-3 191	-2 659
	<b>-55 430</b>	<b>-54 898</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-566 186	-513 948
Installationer	-5 850	-2 659
	<b>-572 037</b>	<b>-516 607</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>130 272</b>	<b>185 702</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	104 212	156 450
Installationer	26 061	29 252

**Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	23 717	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>23 717</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 767	0
Förutbetalda försäkringspremier	72 662	68 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 938	96 619
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 672
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>177 367</b>	<b>188 489</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	585 910	233 731
Transaktionskonto	1 342 791	405 059
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 928 701</b>	<b>638 789</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 235 301	9 352 551
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 433 013	-2 833 368
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-93 600	-300 120
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 708 688</b>	<b>6 219 063</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2026-03-01	295 432,00	0,00	295 432,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2026-03-30	1 747 485,00	0,00	1 747 485,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2026-10-30	390 096,00	0,00	390 096,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2027-04-30	1 906 250,00	117 250,00	1 789 000,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2028-03-01	1 333 368,00	0,00	1 333 368,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2029-10-30	2 179 920,00	0,00	2 179 920,00
STADSHYPOTEK	3,34%	2030-03-01	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 352 551,00</b>	<b>117 250,00</b>	<b>9 235 301,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks (Handelsbanken) lån om 295 432 kr; 1 747 485 kr och 390 096 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övrigt lån ska föreningen amortera 93 600 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lån under betalning	23 383	0
Skuld sociala avgifter och skatter	36 826	35 252
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 209</b>	<b>35 252</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	25 906	22 202
Upplupna driftskostnader	131 752	20 055
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 234	0
Upplupna elkostnader	6 679	7 878
Upplupna vattenavgifter	19 192	15 797
Upplupna värmekostnader	43 111	45 780
Upplupna styrelsearvoden	0	1 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 811	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 063	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 817	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 997	182 797
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>540 562</b>	<b>295 574</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 461 100	11 461 100

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-16.

Årsredovisningen undertecknas digitalt

---

Anna Sjudin

---

Tobias Brodin

---

Marit Jemt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

---

Kristian Segerstedt  
Extern Revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570798050

## Dokument

### Årsredovisning Brf Seefabhus nr 1, 2025

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2026-02-24 08:49:31 CET (+0100) av Sara Gröning (SG)

Färdigställt 2026-03-02 16:00:44 CET (+0100)

## Initierare

### Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

## Signerare

### Anna Sjudin (AS)

amorina38@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA SJUDIN"

Signerade 2026-02-25 12:09:55 CET (+0100)

### Tobias Brodin (TB)

tobias.brodin@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Tobias Brodin"

Signerade 2026-02-27 09:58:11 CET (+0100)

### Marit Jemt (MJ)

marit.jemt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIT JEMT"

Signerade 2026-02-24 13:04:43 CET (+0100)

### Kristian Segerstedt (KS)

Borev Revision AB

kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt"

Signerade 2026-03-02 16:00:44 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570798050

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Seefabhus Nr 1, org.nr 785500-1744

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seefabhus Nr 1 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 mars 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionsd 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Seefabhus Nr 1 för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Kristian Segerstedt  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.03.2026 16:01

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision • 01.03.2026 12:16

**DOCUMENT ID:**

S1lZZesZYze

**ENVELOPE ID:**

Hkb-eoWKbx-S1lZZesZYze

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025, RB Brf Seefabhus Nr 1.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

56d92a5c352e3222eb47edeeca546093347a3346cb1e6  
e291d956b5695b74ba19e36a0fb74a1c963c08e1ac7402  
7e65ca1f35272cb83e18689b8765bfc33bba1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	02.03.2026 16:01	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	02.03.2026 16:00	Low	IP: 94.234.76.139

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Brf Seefabhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Seefabhus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

