

Årsredovisning 2025

Brf Sevmund

702001-9043



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sevmund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Domkraften 3	1958	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 693 kvm och 6 lokaler om 949 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 610 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vanda Isabella Vaciliki Mancini	Ordförande
Cecilia Österlund	Styrelseledamot
Karl Samuel Göransson Svedebäck	Styrelseledamot
Lucia Scandurra	Styrelseledamot
Yared Woldu	Styrelseledamot
Sofia Isheden	Suppleant
Susanne Björkman	Suppleant
Thomas Allwin tom 251229	Suppleant

Valberedning

Cecilia Gomez

Marie Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av minst 2 i styrelsen

Revisorer

Caroline Ståhlberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-23. Inkommande motion om uteplatser, Stadgeändringar, Ombildning av lokal till Bostadsrättslägenhet.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-18. Stadgeändringen möte 2/2.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2006 ● fasad renovering
relining

2016 ● gårdsrenovering

2024-2025 ● Stambyte och värmebyte

Planerade underhåll

2026 ● Ventilation
Lackning av Port och fönsterparti av trä (Lackning och slipning)
byte av rökluckor och källardörrar

Avtal med leverantörer

el	ellevio
fastighetsförvaltning	nabo
internet	ownit
lås	eyesec
snöskottning	TK tak
vatten& sopor	vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga förändringar

Förändringar i avtal

Omförhandling av interner från 100/100 till 1000/1000 till samma pris

Övriga uppgifter

Föreningen har omprövat moms enl. omsättningsmetoden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 421 143	2 567 122	2 306 791	2 058 404
Resultat efter fin. poster	-969 674	122 561	-534 249	-11 624
Soliditet (%)	47	61	70	71
Yttre fond	149 424	2 025 544	2 211 557	2 135 233
Taxeringsvärde	51 800 000	49 808 000	49 808 000	49 808 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	795	633	568
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	76,0	60,5	66,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 930	5 634	4 075	4 075
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 778	3 928	2 841	2 841
Sparande / kvm totalyta, kr	-103	118	27	106
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	31	30	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	137	96	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	33	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	202	152	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,93	3,99	4,48	1,62
Räntekänslighet (%)	13,48	7,09	6,44	7,17

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Vi har negativt rörelseresultat i år pga. ett stambyte samt värmebyte. Detta medförde även uteblivna hyresintäkter för majoriteten av våra lokaler. Vi har även haft stora utgifter som försumrats tidigare, såsom rökluckor, brandceller m.m. Allt detta är nu åtgärdat.

Vi kommer och vi har säkerställt intäkterna genom att sälja råyta till lokaler som avses att ombilda till bostadsrättslägenheter samt alla kvarvarande lokaler uthyrda.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2025-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	399 158	-	18 893	418 051
Upplåtelseavgifter	1 937 842	-	2 789 107	4 726 949
Fond, yttre underhåll	2 025 544	-	-1 876 120	149 424
Uppskrivningsfond	20 239 000	-	-	20 239 000
Balanserat resultat	384 177	122 561	1 876 120	2 382 858
Årets resultat	122 561	-122 561	-969 674	-969 674
Eget kapital	25 108 282	0	1 838 326	26 946 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 382 858
Årets resultat	-969 674
Totalt	1 413 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	155 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-383 613
Balanseras i ny räkning	1 641 397
	1 413 184

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 421 143	2 567 122
Övriga rörelseintäkter	3	333 800	200
Summa rörelseintäkter		2 754 944	2 567 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 574 876	-1 364 870
Övriga externa kostnader	9	-293 449	-270 522
Personalkostnader	10	-229 849	-68 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 830	-293 616
Övriga rörelsekostnader	11	-61 560	0
Summa rörelsekostnader		-2 707 565	-1 998 000
RÖRELSERESULTAT		47 379	569 322
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 190	29 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 032 243	-476 059
Summa finansiella poster		-1 017 053	-446 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-969 674	122 561
ÅRETS RESULTAT		-969 674	122 561

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	54 673 049	32 686 145
Maskiner och inventarier	14	33 000	49 500
Pågående projekt	15	0	4 500 854
Summa materiella anläggningstillgångar		54 706 049	37 236 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 706 049	37 236 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 084	20 915
Övriga fordringar	16	1 898 130	4 093 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	409 999	144 322
Summa kortfristiga fordringar		2 353 213	4 258 285
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 353 213	4 258 285
SUMMA TILLGÅNGAR		57 059 262	41 494 784

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 145 000	2 337 000
Uppskrivningsfond		20 239 000	20 239 000
Fond för yttre underhåll		149 424	2 025 544
Summa bundet eget kapital		25 533 424	24 601 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 382 858	384 177
Årets resultat		-969 674	122 561
Summa fritt eget kapital		1 413 184	506 738
SUMMA EGET KAPITAL		26 946 608	25 108 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 357 375	0
Summa långfristiga skulder		14 357 375	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 723 000	13 825 000
Leverantörsskulder		1 525 907	2 156 777
Övriga kortfristiga skulder		-25 885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	532 257	404 725
Summa kortfristiga skulder		15 755 279	16 386 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 059 262	41 494 784

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	47 379	569 322
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	547 830	293 616
	595 209	862 938
Erhållen ränta	15 190	29 297
Erlagd ränta	-1 006 058	-474 148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-395 659	418 088
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-254 747	-286 255
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-555 408	2 010 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 205 814	2 142 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 017 380	-4 500 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 017 380	-4 500 854
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 808 000	0
Upptagna lån	17 424 994	3 900 000
Amortering av lån	-3 169 619	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 063 375	3 825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 159 819	1 466 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 252 643	1 786 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 092 824	3 252 643

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sevmund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,30 %
Yttertak	13,99 %
Fasader	2,33 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	1,75 %
Styr & övervakning	2,80 - 5,00 %
El	3,50 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 956 718	1 823 872
Årsavgifter, lokaler	36 000	0
Hysesintäkter, lokaler	175 401	587 537
Hysesintäkter, p-platser	107 286	19 813
Kabel-TV/Bredband	126 360	126 360
Intäktsreduktion	0	-15 171
El	2 000	0
Övriga intäkter	17 378	24 711
Summa	2 421 143	2 567 122

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	600	200
Försäkringsersättning	24 993	0
Återvunnen moms	307 807	0
Övriga rörelseintäkter	400	0
Summa	333 800	200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	19 728	15 762
Städning	0	27 480
Besiktning och service	179 249	44 830
Trädgårdsarbete	8 408	648
Snöskottning	6 125	6 125
Övrigt	21 405	0
Summa	234 915	94 845

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	91 596	34 782
Försäkringsskador	0	36 042
Bostäder	32 056	0
Bostäder VVS	0	3 725
Tvättstuga	7 435	0
Dörrar och lås/porttele	6 369	6 245
VA	42 700	8 163
Ventilation	5 013	6 563
El	59 904	0
Kabel-tv/bredband	12 219	0
Fönster	7 494	0
Försäkringsärende/vattenskada	10 432	97 681
Summa	275 218	193 201

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	23 037	0
Bostäder VVS	-57 749	0
Tvättstuga	34 925	0
Värme	13 236	0
El	35 212	0
Summa	48 661	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	0	640
Fastighetsel	149 163	109 736
Uppvärmning	378 323	483 215
Vatten	107 937	116 604
Sophämtning	78 228	70 561
Summa	713 651	780 756

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 086	57 049
Kabel-TV	17 652	17 560
Bredband	58 830	71 373
Bredband/Kabeltv	17 649	0
Arvode teknisk förvaltning	35 978	34 435
Fastighetsskatt	113 236	115 650
Summa	302 431	296 067

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	74 918	80 472
Förbrukningsmaterial	3 307	1 413
Juridiska kostnader	123 026	62 550
Revisionsarvoden	37 558	39 139
Ekonomisk förvaltning	54 640	53 948
Konsultkostnader	0	33 000
Summa	293 449	270 522

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	174 900	0
Löner, arbetare	0	52 500
Sociala avgifter	54 949	16 492
Summa	229 849	68 992

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	61 560	0
Summa	61 560	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	136
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 032 225	475 488
Övriga räntekostnader	18	435
Summa	1 032 243	476 059

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 956 780	36 956 780
Årets inköp	22 518 234	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 475 014	36 956 780
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 270 635	-3 993 519
Årets avskrivning	-531 330	-277 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 801 965	-4 270 635
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 673 049	32 686 145
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 976 000</i>	<i>20 976 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 293 000	28 832 000
Taxeringsvärde mark	18 507 000	20 976 000
Summa	51 800 000	49 808 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 000	165 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 000	165 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 500	-99 000
Årets avskrivning	-16 500	-16 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-132 000	-115 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 000	49 500

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 500 854	0
Årets investeringar	37 960 715	4 583 719
Omfört till Byggnad	-42 461 569	-82 865
Summa pågående arbeten	0	4 500 854

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	805 261	676 426
Skattefordringar	0	163 934
Övriga fordringar	45	45
Nabo Klientmedelskonto	531 684	2 908 851
Borgo	561 140	343 792
Summa	1 898 130	4 093 048

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	345 880	35 201
Fastighetsskötsel	3 630	3 493
Försäkringspremier	42 561	64 023
Kabel-TV	2 243	4 413
Bredband	0	23 532
Förvaltning	15 685	13 660
Summa	409 999	144 322

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-28	2,75 %	4 887 500	4 962 500
Stadshypotek	2026-03-02	2,75 %	4 887 500	4 962 500
Stadshypotek	2026-10-30	2,54 %	1 379 000	1 400 000
Stadshypotek	2026-03-19	2,75 %	2 462 500	2 500 000
Stadshypotek	2028-01-30	3,01 %	7 020 125	
Stadshypotek	2028-03-30	2,93 %	7 443 750	
Summa			28 080 375	13 825 000
Varav kortfristig del			13 723 000	13 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 505 375 kr.

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

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 147	13 957
El	9 156	14 300
Uppvärmning	53 548	54 955
Utgiftsräntor	96 011	69 826
Vatten	20 598	19 422
Förutbetalda avgifter/hyror	244 237	207 265
Kostnad momsomprövning	61 560	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	532 257	404 725

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 374 000	13 844 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Stockholm

Vanda Isabella Vaciliki Mancini
Ordförande

Cecilia Österlund
Styrelseledamot

Karl Samuel Göransson Svedebäck
Styrelseledamot

Lucia Scandurra
Styrelseledamot

Yared Woldu
Styrelseledamot

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

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 13:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 14:54

DOCUMENT ID:

r1Uhb059Ze

ENVELOPE ID:

B1L2WCqq-e-r1Uhb059Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Sevmund, 702001-9043 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

9aa7836bea97694c1650b13aaff7484a71391641bb0148

24db855c9413c342b4c348d4fc34f3e725292891f9ad54

7f35dd8974507d021db46659f4858955e4d1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Cecilia Österlund cecilia.ostergren@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:53 26.03.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.229.85
2. YARED WOLDU Yarwol24@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:37 26.03.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.178.120
3. Vanda Isabella Vaciliki Mancini vandamancini@me.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:37 26.03.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.229.76
4. LUCIA SCANDURRA lucia.scandurra@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 17:35 27.03.2026 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.142.58
5. KARL SAMUEL GÖRANSSON SVEDEBÄCK Samuel.svedebackk@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 19:07 27.03.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.44
6. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.se	 Signed Authenticated	28.03.2026 13:15 28.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 91.190.139.194

* 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

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sevmund

Org.nr 702001-9043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sevmund för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 Brf Sevmund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 13:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 14:54

DOCUMENT ID:

HkU3-Rqcbe

ENVELOPE ID:

Skel3-C5c-g-HkU3-Rqcbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sevmund 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

0e74e14ce023620f87610028913d30785e7e1f8dbfe408
7cb27f4541edb421375797fc44a4d434ee9fd5b39b0599f
2cef29ef4d809ec94add1d3cee4c4a8037c

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg	Signed	28.03.2026 13:12	eID	Swedish BankID
caroline@islingerevision.s e	Authenticated	28.03.2026 13:12	Low	IP: 91.190.139.194

* 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