

Årsredovisning 2025

Brf Sekatören

769606-2871



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sekatören

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 002 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 002 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Sofia Anita Edquist	Styrelseledamot
Anette Bornemar	Suppleant
Jenny Maria Adamsson	Styrelseledamot
Kjell Åke Frödin	Styrelseledamot
Stefan Larson	Styrelseledamot
Sara Sahl	Ordförande

Valberedning

Anette Bornemar, Marie Björn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Rävivor AB

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2030-2033 ● Målning träfasader

Avtal med leverantörer

Fiber	Bredband2
Serviceavtal för garageportar	Alldoor Portar
Underhåll av trädgård och snöröjning	Solen trädgård och markskötsel

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skälby Trädgårdsstads Samfällighetsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar vatten, gatubelysning och gemensam väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 Jan fick vi en ny ekonomisk förvaltare, Nabo.

Övriga uppgifter

Årsstämman avhölls den 8 apr i Annexet på skälby gård, med 9st närvarande medlemmar totalt inkl. styrelsen. Det bjöds på landgång och kaffe.

Den 18 maj hölls årets städdag, 18 vuxna och några barn deltog. Det planterades bl.a. blommor i våra blomlådor. Efter väl utfört arbete blev det korvgrillning.

Det fanns även en container tillgänglig för att ge de boende en möjlighet för de boende att rensa förråd och garage.

Under pingsthelgen, 6-8 juni, oljades entré-trapporna av 3st duktiga ungdomar från föreningen.

Höststädning anordnades den 12 oktober. 12st vuxna och 7st barn deltog.

Det rensades i blomlådor, städades i lekstuga, lekplatser och soprum, garageportarna smörjdes inför vintern och rutschkanans trädetaljer målades.

Lekplatserna har säkerhetsbesiktigats under oktober.

Styrelsen har under hösten skrivit en klagan till Järfälla Kommun, på ombyggnaden av bullerplanket mot växthusvägen och fartguppet intill pga. den störning de efter slutförandet ger grannarna närmast.

Våra pensionärer har under året ombesörjt lampbyten i ytterbelysningar, tillsyn av grillplatsen, in- och uttag av trädgårdsmöbler och grillar, slipat och oljat borden på grillplatsen och ansvarat för vattning av blomlådorna, snöskottning framför garageportar där snöröjarna inte kommer åt och allmänt underhåll.

Billaddningselen är nu fullständigt klart i.o.m att byggelen ersatts av den fasta installationen i slutet november.

Vid 1:a advent delades traditionsenligt en julblomma ut till alla medlemmarna, en pyntad amaryllis med ytterkruka.

Föreningen har under året varit representerat i samfällighetens styrelse, genom vår ordförande Sara Sahl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 172 360	2 145 902	2 146 683
Resultat efter fin. poster	-1 111 744	-1 133 383	-1 067 336
Soliditet (%)	70	-	-
Yttre fond	217 140	-	-
Taxeringsvärde	61 200 000	66 000 000	66 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	662	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 514	7 574	7 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 514	7 574	7 447
Sparande / kvm totalyta, kr	90	87	-356
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	13	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	66	49	57
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	-	-
Räntekänslighet (%)	11,35	-	-

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

Det negativa rörelseresultatet förklaras av att avskrivningen av fastigheterna, dvs värdeminskningen, inkluderas som en post i rörelsekostnaderna och därmed överskrider det positiva kassaflödet som föreningen har. Vi har en stark och stabil ekonomi, en mycket bra soliditet, och föreningen har dessutom under året ökat amorteringen på samtliga av föreningens lån så att de nu motsvarar ca 1% av den totala lånesumman. Vi har dessutom ett sparkapital som ger en bra grund för framtida planerade underhållsarbeten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 612 380	-	-	63 612 380
Upplåtelseavgifter	4 061 620	-	-	4 061 620
Fond, yttre underhåll	0	-	217 140	217 140
Balanserat resultat	-10 276 573	-1 133 383	-217 140	-11 627 096
Årets resultat	-1 133 383	1 133 383	-1 111 744	-1 111 744
Eget kapital	56 264 044	0	-1 111 744	55 152 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-11 627 096
Årets resultat	-1 111 744
Totalt	-12 738 841
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	217 140
Att från yttre fond i anspråk ta	-80 779
Balanseras i ny räkning	-12 875 202
	-12 738 841

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	2 172 360	2 150 782
Övriga rörelseintäkter	3	51 270	120
Summa rörelseintäkter		2 223 630	2 150 902
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 175 267	-945 013
Övriga externa kostnader	9	-134 431	-195 483
Personalkostnader	10	-179 105	-165 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 301 958	-1 395 310
Summa rörelsekostnader		-2 790 761	-2 700 862
RÖRELSERESULTAT		-567 131	-549 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 357	8 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-547 970	-591 670
Summa finansiella poster		-544 613	-583 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 111 744	-1 133 383
ÅRETS RESULTAT		-1 111 744	-1 133 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	76 026 402	77 252 250
Markanläggningar	13	170 590	810 646
Summa materiella anläggningstillgångar		76 196 992	78 062 896
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 196 992	78 062 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 761	3 666
Övriga fordringar	14	690 447	690 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	137 222	42 575
Summa kortfristiga fordringar		844 430	737 164
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 328 648	867 701
Summa kassa och bank		1 328 648	867 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 173 078	1 604 865
SUMMA TILLGÅNGAR		78 370 070	79 667 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 674 000	67 674 000
Fond för yttre underhåll		217 140	0
Summa bundet eget kapital		67 891 140	67 674 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 627 096	-10 276 573
Årets resultat		-1 111 744	-1 133 383
Summa ansamlad förlust		-12 738 841	-11 409 956
SUMMA EGET KAPITAL		55 152 299	56 264 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 016 000	11 385 000
Summa långfristiga skulder		10 016 000	11 385 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 542 000	11 353 500
Leverantörsskulder		48 286	41 349
Skatteskulder		158 850	141 636
Övriga kortfristiga skulder		1 764	-234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	450 871	481 966
Summa kortfristiga skulder		13 201 771	12 018 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 370 070	79 667 261

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-567 131	-549 960
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 301 958	1 395 310
Övrigt	-151 592	-933 666
	583 235	-88 316
Erhållen ränta	3 357	0
Erlagd ränta	-561 463	-590 862
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 129	-679 178
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 932	452 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 034	-33 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 231	-260 387
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-180 500	384 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 500	384 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-154 269	123 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 482 917	1 359 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 328 648	1 482 917

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sekatören 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	3,00 %
El	3,00 %
Ventilation	4,00 %
Byggnad	2,00 - 4,00 %
Markanläggningar	7,00 %

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.

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	1 987 848	1 987 923
Hysesintäkter, p-platser	158 400	157 500
Övriga intäkter	26 112	5 359
Summa	2 172 360	2 150 782

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	51 269	120
Summa	51 270	120

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	0	1 341
Besiktning och service	22 053	25 050
Trädgårdsarbete	161 136	111 250
Övrigt	0	17 532
Snöskottning	78 125	79 375
Summa	261 314	234 548

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	16 243	10 052
Bostäder VVS	23 070	0
Dörrar och lås/porttele	3 300	0
VA	10 220	10 514
Värme	0	24 784
Ventilation	0	3 247
El	9 375	13 347
Försäkringsärende/vattenskada	3 863	0
Summa	66 071	61 944

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Bostäder VVS	4 523	0
El	76 256	0
Summa	80 779	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70 936	38 516
Vatten	127 574	109 699
Sophämtning	102 191	100 684
Summa	300 701	248 898

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 431	58 650
Bredband	91 960	82 269
Samfällighet	218 155	186 984
Fastighetsskatt	75 856	71 720
Summa	466 402	399 623

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 260	25 031
Övriga förvaltningskostnader	63 556	34 408
Revisionsarvoden	12 363	17 300
Ekonomisk förvaltning	56 252	100 000
Konsultkostnader	0	18 744
Summa	134 431	195 483

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 600	114 600
Övriga arvoden	0	4 000
Löner, arbetare	23 500	13 000
Sociala avgifter	37 005	33 456
Summa	179 105	165 056

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	547 114	590 033
Övriga räntekostnader	856	1 637
Summa	547 970	591 670

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 080 105	0
Årets inköp	0	91 080 105
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 080 105	91 080 105
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 827 855	0
Årets avskrivning	-1 225 848	-13 827 855
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 053 703	-13 827 855
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 026 402	77 252 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 700 000</i>	<i>18 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	15 000 000
Summa	61 200 000	66 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 263 023	0
Årets inköp	0	1 263 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 263 023	1 263 023
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-452 377	0
Årets avskrivning	-640 056	-452 377
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 092 433	-452 377
Utgående restvärde enligt plan	170 590	810 646

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75 232	75 708
Övriga fordringar	615 215	615 215
Summa	690 447	690 923

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 416	0
Försäkringspremier	18 930	0
Vatten	35 085	0
Bredband	18 392	0
Förvaltning	17 399	0
Förutbet försäkr premier	0	42 575
Summa	137 222	42 575

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-21	1,12 %	5 788 000	5 820 000
Nordea Hypotek	2027-08-21	2,75 %	4 610 000	4 640 000
Nordea Hypotek	2026-06-18	2,51 %	1 170 000	1 210 000
Nordea Hypotek	2026-11-18	2,74 %	5 493 500	5 533 500
Nordea Hypotek	2028-08-18	2,75 %	5 496 500	5 535 000
Summa			22 558 000	22 738 500
Varav kortfristig del			12 542 000	11 353 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 908 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	5 965	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	222 421
Utgiftsräntor	62 952	76 445
Löner	139 600	139 600
Sociala avgifter	43 500	43 500
Förutbetalda avgifter/hyror	178 854	0
Summa	450 871	481 966

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 967 000	22 967 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Järfälla

Camilla Sofia Anita Edquist
Styrelseledamot

Jenny Maria Adamsson
Styrelseledamot

Kjell Åke Frödin
Styrelseledamot

Stefan Larson
Styrelseledamot

Sara Sahl
Ordförande

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 14:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

rJ2eowYcbg

ENVELOPE ID:

HJsgjDtq-x-rJ2eowYcbg

DOCUMENT NAME:

Brf Sekatören, 769606-2871 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

17 pages

SHA-512:

f2afeb06b85d0b5c1e69011d9b0e7b0d3947fc36743f918

322ea54ac40e1ebd1440c595b7a440ca316f0122a75441

09741d544cd6e057bcfe639c3c6e330122e

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. STEFAN LARSON stefan@beach93.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 14:20 19.03.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.129
2. KJELL ÅKE FRÖDIN kjell.frodin@hotmail.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 14:24 19.03.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.34.137
3. SARA SAHL sara.j.sahl@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:39 20.03.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 151.156.254.82
4. Camilla Sofia Anita Edquist camilla.edquist@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:04 23.03.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.78.108
5. Jenny Maria Adamsson jenny.adamsson78@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:06 23.03.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.151.90
6. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:33 23.03.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

* 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 Bostadsrättsföreningen Sekatören,
769606-2871**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sekatören** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 14:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 13:24

DOCUMENT ID:

H1hgoDKq-e

ENVELOPE ID:

SJsxswtq-l-H1hgoDKq-e

DOCUMENT NAME:

RB Sekatören.pdf

2 pages

SHA-512:

7564dbe154f7824b57f0ecef9122972879ca192df0b9252
cd31e6a5dd057e5141f34c96d17a4a9cfb688524f11832
3996480c98478864f6ff04091efecbfed33

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	Signed	23.03.2026 14:31	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	23.03.2026 14:31	Low	IP: 2.248.149.247

* 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



PAeS
sealed