

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Segerstaden
Org nr: 769631-9008

2025-01-01 – 2025-12-31





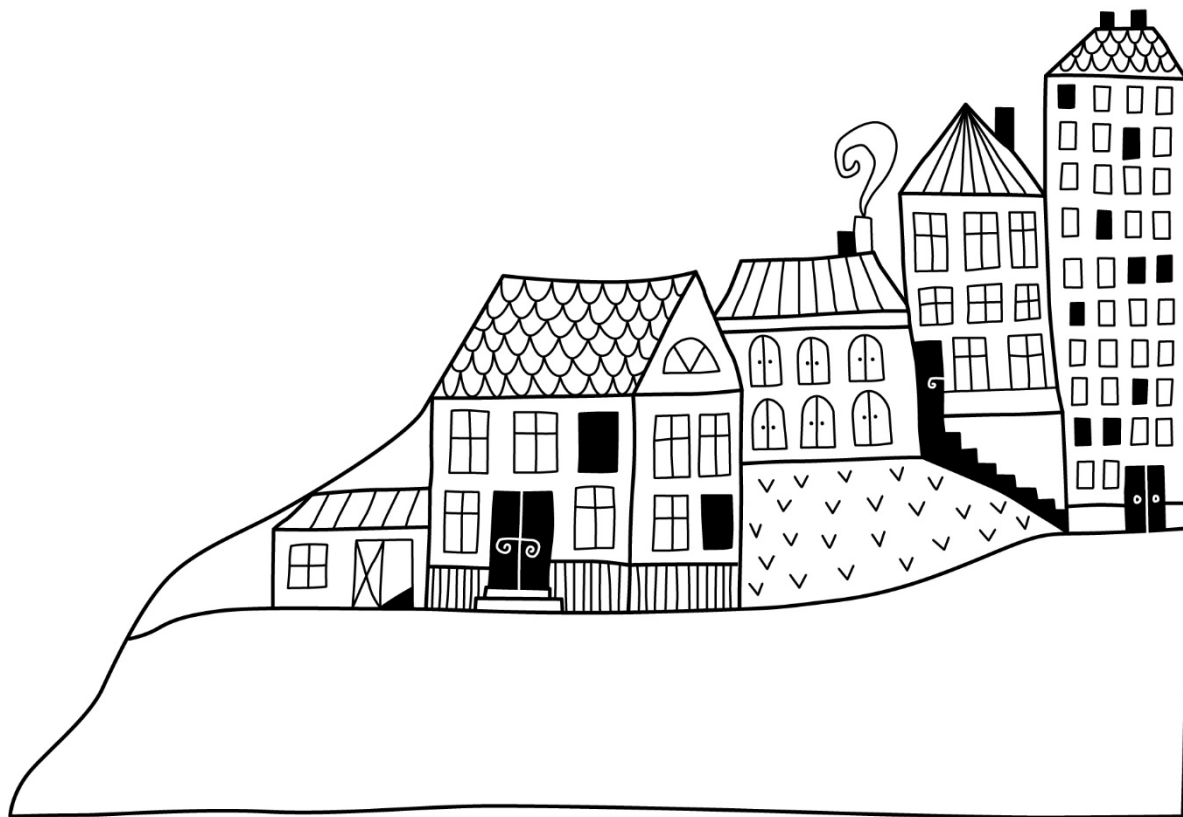
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Segerstaden 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 har sitt säte i Växjö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 253 685 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-13.

Årets resultat är 787 tkr bättre än föregående år.

Föreningen har under året ökat sina intäkter och minskar sina kostnader. Anledningen till det negativa resultatet är höga räntekostnader och höga avskrivningskostnader. Under året har man gjort en ordentlig genomgång av sin underhållsplan och även redovisningsmässigt delat upp fastigheten i olika komponenter för att få ett mer rättvisande resultat, detta gör att avskrivningskostnaderna ökat.

Årets resultat jämfört med budget är 299 tkr lägre, och anledningen till detta är högre avskrivningskostnader. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 57 % till 97 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 846 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Växjö Spåret 1 och Rälsbussen 1, i Växjö kommun. På fastigheterna finns totalt 26 enskilda byggnader, parhus och radhus med 44 st bostäder, varav 6 av dessa är hyresrätter och resterande är bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 2005 och 2006. Fastigheternas adress är Segerstadsvägen 71-157 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	9
4 rum och kök	27
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	14	Med el
Antal p-platser	39	Varav 8 laddplatser och 4 gästparkeringar.

Bostäder bostadsrätt	3 479 m ²
Bostäder hyresrätt	551 m ²
Total bostadsarea	4 030 m ²

Årets taxeringsvärde	78 516 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 516 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland från och med 2019. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Växjö Energi AB	El (nätdelen)
Skellefteå kraft AB	El (förbrukning)
Växjö energi AB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten
SSAM AB	Avfall
PreZero Recycling AB	Återvinning
Folksam (Gallagher)	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB	Kabel TV
ChargeNode Europé AB	Laddstolpar för elbil

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 302 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning. Det innebär att när en komponent byts ut i samband med underhåll aktiveras kostnaden för den nya komponenten och skrivs därefter av enligt en fastställd plan för komponentavskrivning. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024 och visar på ett totalt underhållsbehov på 51 908 tkr för de närmsta 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 730 tkr (429 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 610 tkr (151 kr/m²) enligt budget.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 1 457 tkr. Avsättning har skett med 610 tkr. Under året har 0 kr tagits i anspråk. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 067 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2017	Värmesystem; ventiler, larm och inspektionslucka
Huskropp utvändigt	2018	Dörrar och portar
Huskropp utvändigt	2019-2021	Fasader, målning, översyn panel Ny LED-belysning samt inventering o spolning
Installationer	2022	värmesystem
Huskropp utvändigt	2022	Taktvätt samt behandling
Installationer (laddboxar)	2023	8 st laddboxar för elbilar. Värmeinjustering samt nya ställmotorer
Installationer	2023	
Huskropp utvändigt	2024	Fasadbyte
Installationer	2024	Värmeinjustering

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2026-2027	Målning
Utomhusmiljö	2026-2027	Renovering lekplats



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristin Gustafsson	Ordförande	2026
Margaretha Prim	Sekreterare	2027
Gunilla Tuvgren	Vice ordförande	2026
Magnus Wiklund	Ledamot	2027
Lena Artursson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Kågell	Suppleant	2027
Madeleine Médoc	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iva Wilson	2026
Michael Johansson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, 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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2025-01-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att ha årsavgiften oförändrad.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 877 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 6 bostadsrätter (av totalt 44 st) ej upplåtna som bostadsrätt dvs är fortfarande 6 st hyresrätter (föregående år 6 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 303	3 709	3 480	3 336	3 333
Resultat efter finansiella poster*	-374	-1 161	-723	-549	-118
Resultat exkl avskrivningar	953	-514	-76	98	530
Årets kassaflöde	930	-1 327	-386	-234	-224
Soliditet %*	51	51	51	51	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	82	80	80	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 022	885	803	767	752
Driftkostnader kr/kvm	479	663	588	619	495
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	479	519	432	416	459
Energikostnad kr/kvm*	207	189	158	149	154
Underhållsfond kr/kvm	513	361	357	366	261
Sparande kr/kvm*	236	17	138	228	167
Skuldsättning kr/kvm*	11 250	11 355	11 460	11 564	11 685
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 032	13 153	13 274	13 396	13 535
Räntekänslighet %*	12,8	14,9	16,5	17,5	18,0

* obligatoriska nyckeltal

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till 374 tkr, anledningen till detta är höga räntekostnader och höga kostnader för avskrivningar. Bortser man från avskrivningarna som inte påverkar föreningens likviditet så skulle föreningen göra ett positivt resultat. Föreningens sparande ligger på en bra nivå. Föreningen äger 6 hyresrätter som de planerar att sälja varefter hyresgästerna flyttar ut. Styrelsens bedömning är dock att föreningen har en hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 772 923	1 758 029	1 456 541	-5 889 532	-1 161 424
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 161 424	1 161 424
Reservering underhållsfond			609 960	-609 960	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-374 076
Vid årets slut	51 772 923	1 758 029	0	2 066 501	-7 660 916

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 050 956
Årets resultat	-374 076
Årets fondreservering enligt stadgarna	-609 960
Summa	-8 034 993

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 034 993**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 303 077	3 708 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 027	28 749
Summa		4 363 104	3 737 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 929 125	-2 671 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 862	-260 681
Personalkostnader	Not 6	-29 925	-248 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 326 631	-647 454
Summa rörelsekostnader		-3 544 542	-3 828 090
Rörelseresultat		818 562	-90 592
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 803	15 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 194 442	-1 086 693
Summa finansiella poster		-1 192 639	-1 070 833
Resultat efter finansiella poster		-374 076	-1 161 424
Årets resultat		-374 076	-1 161 424



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	92 395 195	93 721 826
Summa materiella anläggningstillgångar		92 395 195	93 721 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		92 417 195	93 743 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	27	9 059
Övriga fordringar	Not 13	46 074	9 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	349 699	306 564
Summa kortfristiga fordringar		395 800	325 487
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 224 714	295 049
Summa kassa och bank		1 224 714	295 049
Summa omsättningstillgångar		1 620 514	620 535
Summa tillgångar		94 037 709	94 364 361



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 530 952	53 530 952
Fond för yttre underhåll		2 066 501	1 456 541
Summa bundet eget kapital		55 597 453	54 987 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 660 916	-5 889 532
Årets resultat		-374 076	-1 161 424
Summa fritt eget kapital		-8 034 993	-7 050 956
Summa eget kapital		47 562 460	47 936 537
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 807 335	26 095 048
Summa långfristiga skulder		31 807 335	26 095 048
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 531 014	19 665 065
Leverantörsskulder	Not 17	230 782	146 031
Skatteskulder	Not 18	49 555	25 399
Övriga skulder	Not 19	216 203	18 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	640 360	477 401
Summa kortfristiga skulder		14 667 914	20 332 777
Summa eget kapital och skulder		94 037 709	94 364 361



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	818 562	−90 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 326 631	647 454
	2 145 193	556 863
Erhållen ränta	286	15 860
Erlagd ränta	−1 103 113	−1 099 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 042 366	−526 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−68 796	36 809
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	377 859	−414 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 351 429	−904 835
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−421 764	−421 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−421 764	−421 764
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	929 665	−1 326 599
Likvida medel vid årets början	295 049	1 621 647
Likvida medel vid årets slut	1 224 714	295 049
Kassa och Bank BR	1 224 714	295 049

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Byte av redovisningsprincip har inte föranlett några omräkningsdifferenser.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Föreningen säljer vatten och värme via IMD (individuell mätning) till sina medlemmar och har laddstolpar, vilket är en skattepliktig verksamhet.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	45
Tak	Linjär	40
El	Linjär	60
Uteplats	Linjär	35
Ventilation	Linjär	25
Entreépartier	Linjär	30
Anslutningsavgifter (IMD)	Linjär	10

Markvärdet 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	3 049 464	2 646 312
Hyrer, bostäder	632 669	555 056
Hyrer, garage	66 360	66 360
Hyrer, p-platser	9 600	14 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-4 528	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-395	-2 370
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 400	-7 500
Bränsleavgifter, bostäder	352 604	304 823
Vattenavgifter	152 071	127 983
Elavgifter	39 664	0
Övriga ersättningar	6 983	3 897
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-12

Summa nettoomsättning

4 303 077 3 708 749

I föreningens årsavgift ingår bostadsrättstillägg, kabel-TV (grundutbud) samt 1 st förråd. P-plats ingår och garage och laddstolpe finns mot tillägg och har separat kö. Boende får själv stå för vatten (kall och varm) och uppvärmning via avin, ev el för laddbil samt hemförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 594	28 749
Försäkringsersättningar	58 433	0

Summa övriga rörelseintäkter

60 027 28 749

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-581 590
Reparationer	-301 833	-468 612
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-443 256	-419 100
Försäkringspremier	-74 495	-66 506
Kabel- och digital-TV	-82 553	-81 712
Återbäring från Riksbyggen	800	300
Obligatoriska besiktningar	0	-125 188
Snö- och halkbekämpning	-41 305	-34 090
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 140
Förbrukningsinventarier	-1 319	-898
Vatten	-169 197	-151 365
Fastighetsel	-34 831	-56 730
El förbrukad av laddstolpar	-45 544	0
Uppvärmning	-583 283	-555 213
Sophantering och återvinning	-152 310	-118 687
Förvaltningsarvode extradebiteringar	0	-10 989

Summa driftskostnader

-1 929 125 -2 671 520

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-182 628	-176 448
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisor	-17 500	-18 480
Övriga försäljningskostnader	-500	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 045	-4 616
Kreditupplysningar	-2 619	-7 269
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 730	-8 355
Representation	0	-242
Kontorsmateriel	-4 171	-11 186
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 631	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 200	-1 980
Serviceavgifter	0	-864
Konsultarvoden	0	-22 950
Bankkostnader	-3 073	-2 876
Övriga externa kostnader	-12 080	-5 415
Summa övriga externa kostnader	-258 862	-260 681

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	2 500	19 052
Sammanträdesarvoden	-14 000	-12 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-202 050
Sociala kostnader	-11 925	-52 676
Summa personalkostnader	-29 925	-248 434

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 291 706	-612 530
Avskrivning Anslutningsavgifter	-34 925	-34 925
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 326 631	-647 454

Avskrivning anslutningsavgifter avser IMD.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 518	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	15 558
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	154
Övriga ränteintäkter	154	148
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 803	15 860

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 194 442	-1 086 314
Övriga räntekostnader	0	-379
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 194 442	-1 086 693

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	61 252 968	61 252 968
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	349 248	349 248
	98 431 990	98 431 990
Årets anskaffningar		
Byggnader		0
Mark		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 431 990	98 431 990

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 491 884	-3 879 354
Anslutningsavgifter (IMD)	-218 280	-183 355
	-4 710 164	-4 062 709
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 291 706	-612 530
Årets avskrivning anslutningsavgifter (IMD)	-34 925	-34 925
	-1 326 631	-647 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 036 795	-4 710 164
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 395 195	93 721 826

Varav

Byggnader	55 469 378	56 761 084
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	96 043	130 968

Taxeringsvärden

Småhus	78 516 000	78 516 000
Totalt taxeringsvärde	78 516 000	78 516 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 030 000</i>	<i>47 030 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 486 000</i>	<i>31 486 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	27	9 059
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27	9 059

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 445	1 291
Momsfordringar	44 629	8 572
Summa övriga fordringar	46 074	9 863

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 518	0
Förutbetalda försäkringspremier	79 382	74 495
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 523	45 657
Förutbetald vattenavgift	38 957	36 687
Förutbetald uppvärmning	129 727	129 087
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 940	20 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 652	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	349 699	306 564

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	415 827	15 827
Transaktionskonto	808 887	279 222
Summa kassa och bank	1 224 714	295 049

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 338 349	45 760 113
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 764	-421 764
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 109 250	-19 243 301
Långfristig skuld vid årets slut	31 807 335	26 095 048

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,98%	2025-06-03	7 095 500,00	-7 080 500,00	15 000,00	0,00
SBAB	3,98%	2026-05-19	13 184 250,00	0,00	75 000,00	13 109 250,00
SBAB	2,74%	2027-05-11	0,00	7 080 500,00	15 000,00	7 065 500,00
SBAB	1,11%	2027-08-16	13 052 562,00	0,00	66 764,00	12 985 798,00
SBAB	2,91%	2028-05-11	12 427 801,00	0,00	250 000,00	12 177 801,00
Summa			45 760 113,00	0,00	421 764,00	45 338 349,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 421 764 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 687 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 43 229 529 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 13 109 250 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.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	112 103	100 374
Ej reskontraförda leverantörsskulder	118 678	45 657
Summa leverantörsskulder	230 782	146 031

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	49 555	25 399
Summa skatteskulder	49 555	25 399

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	202 146	0
Skuld sociala avgifter och skatter	14 057	18 881
Summa övriga skulder	216 203	18 881

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	–3 500
Upplupna räntekostnader	151 652	60 323
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	54 604
Upplupna elkostnader	7 887	7 068
Upplupna vattenavgifter	16 887	14 431
Upplupna värmekostnader	85 961	88 376
Upplupna kostnader för renhållning	10 794	4 093
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	0	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 929	224 006
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	640 360	477 401

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar RÄLSBUSSEN1 och SPÅRET1 i Växjö	54 732 000	54 732 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Kristin Gustafsson, ordförande

Margaretha Prim

Gunilla Tuvgren, vice ordförande

Magnus Wiklund

Lena Artursson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mikael Svensson, Ernst & Young AB, Växjö
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576229552

Dokument

300663 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-23 13:02:47 CEST (+0200) av Lena Artursson (LA1)
Färdigställt 2026-04-27 11:02:58 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA1)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Kristin Gustafsson (KG) kristin.gustafsson79@gmail.com Signerade 2026-04-23 15:05:55 CEST (+0200)	Gunilla Tuvgren (GT) tuvgreng@gmail.com Signerade 2026-04-23 13:46:27 CEST (+0200)
Magnus Wiklund (MW) magnus@gbjbygg.se Signerade 2026-04-27 09:09:16 CEST (+0200)	Margaretha Prim (MP) magganprim@gmail.com Signerade 2026-04-23 18:27:10 CEST (+0200)
Lena Artursson (LA2) lena.artursson@riksbyggen.se Signerade 2026-04-23 13:31:05 CEST (+0200)	Mikael Svensson (MS) mikael.svensson@se.ey.com Signerade 2026-04-27 11:02:58 CEST (+0200)

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 Bostadsrättsföreningen Segerstaden, org.nr 769631-9008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Segerstaden för år 2025.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betydande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576196842

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-23 09:57:18 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2026-04-27 11:03:33 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com

Signerade 2026-04-27 11:03:33 CEST (+0200)

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>





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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.

RB BRF Segerstaden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Segerstaden 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

