



Årsredovisning 2025

Brf Seminariet



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Seminariet med säte i Strängnäs org.nr. 769617-2514 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Strängnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trevnaden 9	2007-08-24	1983
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen. Nuvarande försäkring gäller t.o.m 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 247
10	lägenheter (hyresrätt)	662
4	lokaler (hyresrätt)	604
52	garageplatser	619
16	p-platser	0
Totalt 214 objekt		11 132

Föreningens lägenheter fördelas på:

34 st 1 rok,
41 st 2 rok,
1 st 2.5 rok,
47 st 3 rok,
17 st 4 rok,
2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Strängnäs Strängnäs GA:1	G:A		0 / 0	Värmecentral med oljecistern, Värmepanna, Varmvattenberedare, Elektrisk kringutrustning, Värmekulvert

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jimmy Åkerfeldt	Ordförande	2025-05-20
Margareta Hildebrandt	Ledamot	2025-05-20
Carina Göthberg	Ledamot	2025-05-20
Gerd Andersson	Ledamot	2025-05-20
Pia Karlsson	Ledamot	2025-05-20
Marie Medberg	Ledamot	2025-05-20
Joakim Gunnari	Ledamot	2025-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Åkerfeldt, Maria Medberg och Joakim Gunnari.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Leif Pettersson vald av föreningen, samt revisor Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB vald av stämman.

Valberedning har varit: Ulf Hildebrandt och Anita Book, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3,1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under 2025, i stället har föreningens förvaltare gjort sporadiska ronderingar enligt ett särskilt protokoll.

Utemiljön har även i år förbättrats på flera sätt. Häckarna har tagits ner enligt upprättad plan. Träd har beskurits. Utemöbler renoveras.

Lån om tillsammans 17 miljoner omsattes i månadsskiftet november-december 2023. De blev på grund av sjunkande ränta omsatta till tremånaderslån, vilket betydde att de åter skulle omsättas i februari 2024. Med samtidigt bankbyte kom det att betyda en stor kostnadssänkning. Ytterligare en omsättning av lån och bankbyte skedde i november då lån om 18 miljoner kunde sänka sina räntekostnader med nästan en halv miljon kronor per år under den tvååriga bindningstiden.

Under 2025 sades förvaltningsavtalet tecknat med HSB upp. Befintligt avtal gäller till 2026-06-30. Styrelsen har beslutat omförhandla delar i avtalet och om en upphandling i andra delar.

Underhåll

Föreningen har en digital underhållsplan som uppdateras löpande. I underhållsplanen har även investeringsbehoven lagts in. Underhållsplanen ligger till grund för vilka underhålls/investeringsåtgärder som ska genomföras samt kostnader för dessa.

Större planerade investeringar enligt föreningens underhållsplan är att omläggning av tak på samtliga fastigheter ska vara utförd senast 2031.

En genomgripande restaurering av samtliga hissar görs. Under 2025 renoverades hissarna i Hertig Karls väg 6 och Eskilstunavägen 10 och 12.

Arbetet fortsatte därefter 2026 med renovering av hissarna i Seminarievägen 5, Hertig Karls väg 4 och Eskilstunavägen 8

Föreningsinformation

Städdag vår och höst är en föreningstradition. Redskapsboden har uppdaterats med nya verktyg. Det bjuds in till Glöggmingel i föreningslokalen inför jul. Ett antal Seminarienytt sätts samman för att informera medlemmarna om det som är aktuellt. Många är engagerade i att skapa trivsel och förbättra boendemiljön. Det finns en Flagggrupp, Trädgårdsgrupp, Cafégrupp, Snickerigrupp och bokningsansvariga för föreningslokal och gästlägenhet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Armaturer trapphus
2012	Montage brytskydd
2012/2013	Omdaning av utemiljön
2013	Parkeringsbommar
2013	Målning trapphus
2014	Omdaning utemiljön gård 2
2015	Takrenovering
2015	Omdaning utemiljön gård 3
2015	8 p-platser
2015	Föreningslokal
2016	Ventilation Dags
2017	Renovering tvättstuga
2017	Totalrenovering UC
2018	Takrenovering inkl solceller Eskilstunavägen 8
2018	Nya garageportar
2019	Byte belysning garage
2019	Byte av ventilationsfläktar på Hertig Karls väg 4 och 6
2020	Takrenovering inkl solceller Eskilstunavägen 10
2020	Byte av samtliga låscylindrar
2021	Restaurering stenmur Seminarievägen
2021	Byte köldbärare till värmeväxlarna
2021	Målning av staket och uteplatser
2022	Takrenovering inkl solceller Eskilstunavägen 12
2023	Omläggning av asfalt på trottoaren vid Hertig Karls väg samt åtgärd för avrinning och asfaltering vid garageinfarterna vid Seminarievägen.
2023	Anläggningen kyl- och värmepump har renoverats.
2024	Takrenovering och montering av solceller Hertig Karls väg 6
2025	Renovering av hissar Hertig Karls väg 6, Eskilstunavägen 10 och 12.
2026	Renovering av hissar Seminarievägen 5, Hertig Karls väg 4, Eskilstunavägen 8.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk och teknisk förvaltning, t om juni 2026
HSB Södermanland	Fastighets- och markskötsel samt lokalvård t om juni 2026
SEVAB	Nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Skellefteå kraft	El-avtal
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Caverion	Serviceavtal och läckagesökning

Nordisk Hiss AB Hissavtal
Inspecta Besiktning av hissar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takomläggning och monterig av solceller kommer att ske enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåts och 1 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	135	149	147	189
Skuldsättning, kr/kvm	4 326	4 326	4 690	4 690	4 855
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 860	4 860	5 720	5 720	5 921
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	258	212	181	189	166
Årsavgifter, kr/kvm	713	644	641	630	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	73	69	70	71
Totala intäkter, kr/kvm	853	784	757	735	726
Nettoomsättning, tkr	9 439	8 725	8 201	7 978	7 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	-201	-1 923	-1 434	-1 979	-2 942
Soliditet, %	61	60	58	59	59

* Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat - 201 tkr beror främst på fortsatt höga avskrivningar och höga räntor.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 466 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen 2025-01-01 höjt årsavgifter med 10 % och även beslutat om höjning av årsavgifter med 3,1 % från 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 983 971	0	189 036	73 173 007
Upplåtelseavgifter, kr	24 027 472	0	665 964	24 693 436
Underhållsfond, kr	555 474	0	657 241	1 212 715
S:a bundet eget kapital, kr	97 566 917	0	1 512 241	99 079 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 450 046	-1 922 708	-657 241	-22 029 995
Årets resultat, kr	-1 922 708	1 922 708	-200 754	-200 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 372 754	0	-857 995	-22 230 749
S:a eget kapital, kr	76 194 163	0	654 246	76 848 409

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 684 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 579 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 372 754
Årets resultat, kr	-200 754
Reservation till underhållsfond, kr	-684 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 759
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 230 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-22 230 749
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 439 488	8 724 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 905	11 198
Summa Rörelseintäkter		9 497 393	8 735 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 544 554	-5 668 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 825	-153 166
Personalkostnader	Not 6	-105 864	-108 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 489 314	-2 841 648
Summa Rörelsekostnader		-8 250 556	-8 771 403
Rörelseresultat		1 246 837	-35 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 582	27 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 459 172	-1 914 785
Summa Finansiella poster		-1 447 590	-1 887 087
Resultat efter finansiella poster		-200 754	-1 922 708
Resultat före skatt		-200 754	-1 922 708
Årets resultat		-200 754	-1 922 708

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	119 223 962	121 713 275
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 319 654	98 150
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		121 543 616	121 811 425
Summa Anläggningstillgångar		121 543 616	121 811 425

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 879 174	2 823 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	352 442	341 017
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 231 616	3 164 622
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	1 069 628	1 031 419
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 069 628	1 031 419
Summa Omsättningstillgångar		5 301 244	4 196 042
Summa Tillgångar		126 844 860	126 007 467

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 866 443	97 011 443
Fond för yttre underhåll		1 212 715	555 474
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		99 079 158	97 566 917
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-22 029 995	-19 450 046
Årets resultat		-200 754	-1 922 708
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-22 230 748	-21 372 754
Summa Eget kapital		76 848 410	76 194 163

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	35 190 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	35 190 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	48 160 666	12 970 666
Leverantörsskulder		403 988	378 549
Skatteskulder		31 782	21 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	28 191	31 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 371 823	1 221 456
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		49 996 450	14 623 304
Summa Skulder		49 996 450	49 813 304
Summa Eget kapital och skulder		126 844 860	126 007 467

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 246 837	-35 621
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 489 314	2 841 648
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 489 314	2 841 648
Erhållen ränta	11 582	27 698
Erlagd ränta	-1 356 839	-2 074 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 390 893	758 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 147	-41 751
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	80 813	-4 357
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	74 666	-46 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 465 560	712 726
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 221 504	-2 003 839
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 221 504	-2 003 839
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	855 000	3 800 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-3 439 332
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	855 000	360 668
Årets kassaflöde	1 099 056	-930 445
Likvida medel vid årets början	3 849 196	4 779 641
Likvida medel vid årets slut	4 948 251	3 849 196

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 041 932	6 357 034
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	5 695
	Hyror bostäder	947 703	958 384
	Hyror lokaler	870 128	857 682
	Hyror garage och parkeringsplatser	482 820	439 596
	Hyror förbrukningsbaserad	13 716	17 545
	Hyror informationsöverföring	10 455	5 610
	Hyror övrigt	15 140	15 040
	Övriga primära intäkter	90 771	75 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 472 665	8 732 391
	Hysesbortfall	-33 177	-7 806
	<i>Summa</i>	-33 177	-7 806
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 439 488	8 724 585
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 698
	Övriga sekundära intäkter	57 905	2 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	57 905	11 198

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 062 418	-1 011 233
	Snö och halk-bekämpning	-39 105	-63 797
	Reparationer	-474 645	-602 909
	Planerat underhåll	-26 759	-582 770
	Försäkringsskador	-55 025	-117 891
	El	-323 610	-307 692
	Uppvärmning	-1 604 863	-1 324 401
	Vatten	-946 025	-732 691
	Sophämtning	-172 880	-198 075
	Fastighetsförsäkring	-271 954	-224 313
	Kabel-TV och bredband	-267 242	-225 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-298 748	-277 486
	Övriga driftkostnader	-1 279	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 544 554	-5 668 294
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 169	-4 155
	Administrationskostnader	-48 175	-39 742
	Extern revision	-23 557	-22 186
	Konsultkostnader	-15 736	-75 271
	Föreningsverksamhet	-6 634	-1 251
	Övriga förvaltningskostnader	-12 554	-10 561
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 825	-153 166
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 975	-71 100
	Revisionsarvode	-1 100	-1 100
	Övriga arvoden	-9 002	-14 500
	Sociala avgifter	-21 214	-18 888
	Övriga personalkostnader	-2 573	-2 707
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 864	-108 296

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 954 297	114 043 657
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 416 292	33 416 292
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 949 738	2 949 738
	Årets investeringar	0	1 910 640
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	152 320 327	152 320 327
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 607 052	-27 765 404
	Årets avskrivningar	-2 489 314	-2 841 648
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 096 366	-30 607 052
	<i>Utgående redovisat värde</i>	119 223 962	121 713 275
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 429 000	4 690 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 600 000	34 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
	<i>Summa</i>	127 034 000	126 095 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 955 000	81 955 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	81 955 000	81 955 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	98 150	4 951
	Årets investeringar	2 221 504	93 199
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 319 654	98 150
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 878 623	2 817 776
	Övriga fordringar	551	5 829
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 879 174	2 823 605

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 442	341 017
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	352 442	341 017

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Rekarne Sparbank	1 042 864	1 031 419
Rekarne Sparbank	26 764	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 069 628	1 031 419

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
E:a Rekarne Sparbank AB	2,83%	2026-02-28	2 970 666	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,59%	2026-11-09	18 190 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,89%	2026-03-16	17 000 000	0
Swedbank Hyp AB (publ)	3,63%	2026-02-28	10 000 000	0
			48 160 666	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	48 160 666
Kortfristig del	48 160 666
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
E:a Rekarne Sparbank AB	2,83%	2026-02-28	2 970 666	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	2,59%	2026-11-09	18 190 000	0
SBAB/AB Sveriges Säkerställda Obligationer	3,89%	2026-03-16	17 000 000	0
Swedbank Hyp AB (publ)	3,63%	2026-02-28	10 000 000	0
			48 160 666	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			48 160 666	
Kortfristig del			48 160 666	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 731	12 663
Källskatt	2	2
Övriga kortfristiga skulder	14 458	18 924
<i>Summa Övriga skulder</i>	28 191	31 589

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	877 852	827 272
Upplupna räntekostnader	107 137	4 804
Övriga upplupna kostnader	386 834	389 380
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 371 823	1 221 456

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-29.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seminariet, org.nr. 769617-2514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seminariet för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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, eller
- 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Leif Pettersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Seminariet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jimmy Åkerfeldt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:07:44



Gerd Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:31:27



Marie Medberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 23:16:23



Carina Göthberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:29:21



Pia Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:05:36



Margareta Hildebrandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 10:02:34



Joakim Gunnari

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:25:24



Leif Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 10:43:53



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:22:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Seminariet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 10:48:21



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:23:45

