



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Segerdalen 1 i Knivsta



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Segerdalen 1, Knivsta med säte i Knivsta org.nr. 769611-6594 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Knivsta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knivsta Gredelby 21:4	2007-05-15	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 273
14	garageplatser	0
15	p-platser med el	0
5	p-platser	0
Totalt 89 objekt		4 273

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 14 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Föreningen har servitut gällande 14 garage och 12 p-platser.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerd Persson	Ordförande
Håkan Eriksson	Ledamot
Hans Nyberg	Ledamot
Per Hallgren	Ledamot
Peter Brymér	Ledamot
Kristina Odén	Suppleant
Armin Dachner	Suppleant
Sofia Spolander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Hallgren, Hans Nyberg, Kristina Odén och Armin Dachner.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Eriksson och Gerd Persson.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson med Niclas Wärenfeldt som suppleant båda hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Dachner (sammankallande), Lars Viström och Sara Lundin valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 000 619 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 995 796 kr.

Årsavgiften har under året (2025) varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 069 375 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 219 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 58 400 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-05-14.

- Nybyggnationen på granntomten har blivit färdig. Våra parkeringsplatser och garageplatser har fått flyttats runt en del. Men sedan oktober 2025 har vi våra ordinarie p-platser och garage.
- Källsorteringen är flyttad under oktober till vårt ordinarie sophus.
- Vi har skickat in Tillsyn av miljön till kommen.
- Vi har i november lagt ut radonpuckar för kontroll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av solceller
2024	Installation IMD (individuell mätning och debitering) av el
2025	Installation av 3 laddboxar

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Uppsala, Ekonomisk förvaltning
- Certego, Nyckeladministration
- KIWA Sweden, Hissbesiktningar
- Kone Hissar, Hisservice
- Svanängs Fastighetsservice, Fastighetsservice & Lokalvård
- Tele2, Kabel-tv (grundutbudet ingår i avgiften)
- Vattenfall, Elavtal, Elnät och Fjärrvärme
- Östansjö Beskäring & Trädgård, Underhåll planteringsytor

Under året har Håkan Eriksson varit vicevärd.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Den 5:e september anordnade styrelsen en grillfest vid cykelhuset. De boende var inbjudna och 16 st närvarande. En trevlig tillställning.

Den 30:e november bjöds de boende på adventsfika med glöggmingel öppet hus. Vi minglade ett par timmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	219	156	237	272
Skuldsättning, kr/kvm	9 376	9 510	9 645	9 779	9 890
Räntekänslighet, %	11	11	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	253	227	180	170	174
Årsavgifter, kr/kvm	890	864	775	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	939	913	816	815	819
Nettoomsättning, tkr	4 000	3 885	3 485	3 483	3 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 001	-508	-798	226	414
Soliditet, %	54	55	55	55	54

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med +5% per 2026-01-01.

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	29 040 000	0	0	29 040 000
Upplåtelseavgifter, kr	19 360 000	0	0	19 360 000
Underhållsfond, kr	3 718 775	0	350 600	4 069 375
S:a bundet eget kapital, kr	52 118 775	0	350 600	52 469 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 136 608	-507 969	-350 600	-1 995 177
Årets resultat, kr	-507 969	507 969	-1 000 619	-1 000 619
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 644 577	0	-1 351 219	-2 995 796
S:a eget kapital, kr	50 474 198	0	-1 000 619	49 473 579

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 000 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 219 000 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 58 400 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	-1 644 577
Årets resultat, kr	-1 000 619
Reservation till underhållsfond, kr	-409 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 995 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 995 796
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 000 282	3 884 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 184	14 973
Summa Rörelseintäkter		4 012 466	3 899 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 141 628	-1 915 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 556	-238 362
Personalkostnader	Not 6	-220 680	-197 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 441 949	-1 441 949
Summa Rörelsekostnader		-4 027 813	-3 793 332
Rörelseresultat		-15 347	106 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 935	91 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 037 207	-705 624
Summa Finansiella poster		-985 272	-614 606
Resultat efter finansiella poster		-1 000 619	-507 969
Resultat före skatt		-1 000 619	-507 969
Årets resultat		-1 000 619	-507 969



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	85 907 655	87 349 604
Summa Materiella anläggningstillgångar		85 907 655	87 349 604
Summa Anläggningstillgångar		85 907 655	87 349 604

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 162
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 525 098	1 768 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	576 267	326 537
Summa Kortfristiga fordringar		2 101 366	2 095 861

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 630 359	0
Summa Kortfristiga placeringar		2 630 359	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	240 021	2 763 539
Summa Kassa och bank		240 021	2 763 539
Summa Omsättningstillgångar		4 971 746	4 859 400

Summa Tillgångar		90 879 401	92 209 004
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 400 000	48 400 000
Fond för yttre underhåll	4 069 375	3 718 775
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	52 469 375	52 118 775

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 995 177	-1 136 608
Årets resultat	-1 000 619	-507 969
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 995 796	-1 644 578

Summa Eget kapital	49 473 579	50 474 197
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 998 656	23 813 968
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 998 656	23 813 968

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 066 580	16 824 360
Leverantörsskulder		504 160	280 554
Skatteskulder		173 661	179 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	61 307	71 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	601 458	565 793
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		14 407 166	17 920 839

Summa Skulder		41 405 822	41 734 807
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		90 879 401	92 209 004
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 347	106 637
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 441 949	1 441 949
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 441 949	1 441 949
Erhållen ränta	60 613	72 805
Erlagd ränta	-1 014 455	-692 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	472 760	929 374
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-229 022	97 094
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	221 354	81 512
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 667	178 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465 093	1 107 980
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-188 412
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-188 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-573 092	-573 092
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-573 092	-573 092
Årets kassaflöde	-107 999	346 476
Likvida medel vid årets början	4 481 077	4 134 601
Likvida medel vid årets slut	4 373 078	4 481 077



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:	10-120 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 605 249	3 607 935
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	197 639	84 767
	Hyror garage och parkeringsplatser	198 075	215 025
	Hyror förbrukningsbaserad	1 924	0
	Övriga primära intäkter	4 970	-6
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 007 857	3 907 721
	Hyresbortfall	-7 575	-22 725
	<i>Summa</i>	-7 575	-22 725
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 000 282	3 884 996

I avgiften ingår vatten, värme och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 184	14 973
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 184	14 973

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-456 935	-518 766
	Snö och halk-bekämpning	-3 000	-11 161
	Reparationer	-203 898	-86 610
	Planerat underhåll	-58 400	0
	El	-160 803	-92 240
	Uppvärmning	-618 579	-599 347
	Vatten	-299 631	-276 718
	Sophämtning	-112 230	-109 842
	Fastighetsförsäkring	-61 350	-59 598
	Kabel-TV och bredband	-71 981	-71 166
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 820	-89 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 141 628	-1 915 099
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-177 442	-174 692
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 199
	Administrationskostnader	-2 555	-3 084
	Extern revision	-17 500	-18 000
	Medlemsavgifter	-6 230	-6 230
	Föreningsverksamhet	-15 241	-12 310
	Övriga förvaltningskostnader	-4 588	-22 847
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-223 556	-238 362
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 731	-73 647
	Övriga arvoden	-115 150	-101 725
	Sociala avgifter	-24 799	-22 550
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-220 680	-197 922

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 441 949	-1 441 949
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 441 949	-1 441 949

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	745	1 122
Ränteintäkter placeringar	50 474	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	716	89 896
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 935	91 018

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 037 019	-703 300
Övriga räntekostnader	-188	-2 324
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 037 207	-705 624

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 042 637	78 854 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 300 000	18 300 000
	Årets investeringar	0	188 412
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 342 637	97 342 637
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 993 033	-8 551 084
	Årets avskrivningar	-1 441 949	-1 441 949
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 434 982	-9 993 033
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 907 655	87 349 604
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	71 600 000	74 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 300 000	48 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 300 000	48 300 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 502 698	1 717 538
	Övriga fordringar	22 400	50 624
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 525 098	1 768 162
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	62 517	61 350
	Upplupna ränteintäkter	9 535	18 213
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	504 215	246 974
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	576 267	326 537

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar		
---------------------------------	--	--

Handelsbanken	2 630 359	0
---------------	-----------	---

Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 630 359	0
---------------------------------------	-----------	---

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank		
----------------	--	--

Handelsbanken	240 021	2 763 539
---------------	---------	-----------

Summa Kassa och bank	240 021	2 763 539
----------------------	---------	-----------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,75%	2027-06-01	16 251 268	142 612
Stadshypotek	2,58%	2027-12-01	11 190 000	300 000
Stadshypotek	3,36%	2026-07-30	12 623 968	130 480
			40 065 236	573 092

Långfristig del	26 998 656
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	442 612
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	12 623 968
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	13 066 580
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	573 092
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 292 368
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,89%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
----------------	--	--

Källskatt	24 474	35 300
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	36 833	35 722
-----------------------------	--------	--------

Summa Övriga skulder	61 307	71 022
----------------------	--------	--------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	350 219	334 035
	Upplupna räntekostnader	129 150	106 398
	Övriga upplupna kostnader	122 089	125 360
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	601 458	565 793

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-07.

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.

Knivsta, datum enligt digital signering

Gerd Persson
Håkan Eriksson
Hans Nyberg
Peter Brymér
Per Hallgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Segerdalen 1, Knivsta, org.nr. 769611-6594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Segerdalen 1, Knivsta för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Segerdalen 1, Knivsta för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Segerdalen 1, Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Gerd Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 16:09:02



Peter Brymér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:39:34



Hans Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:22:18



Håkan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:19:28



Per Hallgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:26:37



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:58:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Segerdalen 1, Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:57:28



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbeholdningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.