



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Nybyggnationen på granntomten har blivit fördröjd ca: 1 år. Våra parkeringsplatser och garageplatser har fått flyttats runt en del. Prel. kanske vi kan få tillgång till platserna under hösten 2025.

Föreningen har servitut gällande 14 garage och 12 p-platser.
Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 14 st 3 rok, 22 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Gerd Persson	Ordförande	
Håkan Eriksson	Ledamot	
Hans Nyberg	Ledamot	
Emma Nyström	Ledamot	2024-12-12
Peter Brymér	Ledamot	
Kristina Odén	Suppleant	
Per Hallgren	Suppleant	
Armin Dachner	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerd Persson, Håkan Eriksson, Peter Brymér, och Per Hallgren. Emma Nyström flyttade från föreningen 2024-12-12.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt hos BoRevision i Sverige AB vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 507 969 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 644 578 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%. Ingen förändring av årsavgiften är planerad för 2025.

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 positivt 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. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 718 775 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 190 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-05-07.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Den 6:e september anordnade styrelsen en grillfest vid cykelhuset. De boende var inbjudna och 20 st närvarande. En trevlig tillställning. Den 1:a december bjöds de boende på glöggmingel öppet hus. Vi minglade ett par timmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	219	156	237	272	315
Skuldsättning, kr/kvm	9 510	9 645	9 779	9 890	9 994
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	227	180	170	174	164
Årsavgifter, kr/kvm	864	775	775	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	913	816	815	819	820
Nettoomsättning, tkr	3 885	3 485	3 483	3 497	3 505
Resultat efter finansiella poster, tkr	-508	-798	226	414	646
Soliditet, %	55	55	55	54	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 höga avskrivningar och höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 107 980 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 219 kr/m².

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	29 040 000	0	0	29 040 000
Upplåtelseavgifter, kr	19 360 000	0	0	19 360 000
Underhållsfond, kr	3 510 349	0	208 426	3 718 775
S:a bundet eget kapital, kr	51 910 349	0	208 426	52 118 775
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-130 160	-798 023	-208 426	-1 136 608
Årets resultat, kr	-798 023	798 023	-507 969	-507 969
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-928 183	0	-716 395	-1 644 577
S:a eget kapital, kr	50 982 166	0	-507 969	50 474 198

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 574 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 136 608
Årets resultat, kr	-507 969
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 644 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-190 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 834 577

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 884 996	3 484 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 973	296 936
Summa Rörelseintäkter		3 899 969	3 781 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 915 099	-2 050 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 362	-251 110
Personalkostnader	Not 6	-197 922	-160 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 441 949	-1 423 108
Summa Rörelsekostnader		-3 793 332	-3 884 867
Rörelseresultat		106 637	-103 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91 018	4 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-705 624	-699 141
Summa Finansiella poster		-614 606	-694 803
Resultat efter finansiella poster		-507 969	-798 023
Resultat före skatt		-507 969	-798 023
Årets resultat		-507 969	-798 023



BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	87 349 604	88 603 141
Summa Materiella anläggningstillgångar		87 349 604	88 603 141
Summa Anläggningstillgångar		87 349 604	88 603 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 162	6 482
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 768 162	4 323 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	326 537	261 619
Summa Kortfristiga fordringar		2 095 861	4 591 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 763 539	0
Summa Kassa och bank		2 763 539	0
Summa Omsättningstillgångar		4 859 400	4 591 806
Summa Tillgångar		92 209 004	93 194 947

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	48 400 000	48 400 000
Fond för yttre underhåll	3 718 775	3 510 349
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	52 118 775	51 910 349
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 136 608	-130 160
Årets resultat	-507 969	-798 023
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 644 578	-928 183
Summa Eget kapital	50 474 197	50 982 166

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 813 968	29 148 328
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 813 968	29 148 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 824 360	12 063 092
Leverantörsskulder		280 554	246 122
Skatteskulder		179 110	182 100
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	71 022	73 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	565 793	499 929
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 920 839	13 064 453
Summa Skulder		41 734 807	42 212 781
Summa Eget kapital och skulder		92 209 004	93 194 947



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 637	-103 220
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 441 949	1 423 108
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 441 949	1 423 108
Erhållen ränta	72 805	4 338
Erlagd ränta	-692 017	-699 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	929 374	625 085
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	97 094	-15 020
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	81 512	38 152
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	178 606	23 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 107 980	648 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-188 412	-942 781
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 412	-942 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-573 092	-573 092
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-573 092	-573 092
Årets kassaflöde	346 476	-867 656
Likvida medel vid årets början	4 134 601	5 002 257
Likvida medel vid årets slut	4 481 077	4 134 601



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	3 607 935	3 313 572
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	84 767	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	215 025	189 075
	Öresavrundning	-6	-11
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 907 721	3 502 636
	Hysesbortfall	-22 725	-17 925
	<i>Summa</i>	-22 725	-17 925
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 884 996	3 484 711

* I avgiften ingår vatten, värme och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	296 936
	Övriga sekundära intäkter	14 973	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 973	296 936

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-436 109	-373 376
	Snö och halk-bekämpning	-11 161	-21 039
	Reparationer	-86 610	-450 060
	Planerat underhåll	0	-40 574
	El	-92 240	-42 537
	Uppvärmning	-599 347	-513 957
	Vatten	-276 718	-213 810
	Sophämtning	-109 842	-133 790
	Fastighetsförsäkring	-59 598	-54 266
	Kabel-TV och bredband	-71 166	-67 796
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 650	-87 395
	Förvaltningsavtalskostnader	-82 658	-51 416
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 915 099	-2 050 016

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-174 692	-164 003
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 199	-1 199
	Administrationskostnader	-3 084	-1 774
	Extern revision	-18 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-6 230	-6 230
	Föreningsverksamhet	-12 310	-9 390
	Övriga förvaltningskostnader	-22 847	-53 514
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-238 362	-251 110
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-73 647	-68 350
	Övriga arvoden	-101 725	-71 100
	Sociala avgifter	-22 550	-21 183
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 922	-160 633
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 122	4 338
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	89 896	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	91 018	4 338
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-703 300	-697 629
	Övriga räntekostnader	-2 324	-1 512
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-705 624	-699 141

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 854 225	78 100 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 300 000	18 300 000
	Årets investeringar	188 412	754 225
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 342 637	97 154 225
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 551 084	-7 127 976
	Årets avskrivningar	-1 441 949	-1 423 108
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 993 033	-8 551 084
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 349 604	88 603 141
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	74 600 000	74 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 717 538	4 134 601
	Övriga fordringar	50 624	189 104
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 768 162	4 323 705
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	61 350	0
	Upplupna ränteintäkter	18 213	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 974	261 619
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	326 537	261 619
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	2 763 539	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 763 539	0

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,58%	2027-12-01	11 490 000	300 000
Stadshypotek	0,84%	2025-06-01	16 393 880	142 612
Stadshypotek	3,36%	2026-07-30	12 754 448	130 480
			40 638 328	573 092
Långfristig del			23 813 968	
Nästa års amortering av långfristig skuld			430 480	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 393 880	
Kortfristig del			16 824 360	
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			2,12%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	35 300	41 064
Övriga kortfristiga skulder	35 722	32 146
<i>Summa Övriga skulder</i>	71 022	73 210

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	334 035	310 632
Upplupna räntekostnader	106 398	92 791
Övriga upplupna kostnader	125 360	96 505
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	565 793	499 928

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

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
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 2024.

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 2024 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. 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.

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 2024 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.

Knivsta

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Segerdalen 1, Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERD PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:00:49



PETER BRYMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:25:23



HANS NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:36:31



HÅKAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:51:37



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:32:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Segerdalen 1, Knivsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:34:12



HSB – där möjligheterna bor

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. Fondbehållningen 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.