



Välkommen till årsredovisningen för Brf Säteriet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län .

Under året 2025 genomfördes fusionen mellan Brf Säteriet 1 och Brf Säteriet 2, vilket resulterade i bildandet av Brf Säteriet 1. Fusionen innebar att två föreningar organiserades om till en, vilket inkluderade medlemmar och lägenheter. Nya andelstal beräknades, nya stadgar författades och godkändes, samt lån och banktillgodohavanden sammanfördes och omförhandlades.

Alla leverantörer kontaktades och avtal uppdaterades i enlighet med den nya strukturen. I samband med fusionen avgick de tidigare styrelserna, bestående av totalt 10 personer, och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen består idag av 3 ordinarie ledamöter och 1 suppleant.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nödinge-Stommen 1:393	2013	Ale
Nödinge-Stommen 1:394	2014	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013 & 2014.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 670 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikaela Brun	Ordförande
Åsa Marie Lindgren	Ledamot
Per-Erik Gustavsson	Ledamot
Tuula Hannele Pelas	Suppleant

Valberedning

Pia Stiller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jesper Andréasson Revisor BoRevison

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-08. Fusionsplanen.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02. Val av ny styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-10. Nya stadgar för Brf Säteriet 1.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen finns i planeringsverktyget Planima där historiska underhåll, aktuell status och planerade underhåll finns med.

Planerade underhåll

- 2026 ● Fasadmålning

Avtal med leverantörer

Elnät	Ale El
Fjärrvärme	Solör
Tv, Bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 5 augusti 2025 genomfördes en fusion mellan Bostadsrättsföreningarna Säteriet 1 och Bostadsrättsföreningen Säteriet 2

Förändringar i avtal

Under hösten har samtliga leverantörsavtal för Brf Säteriet 2 och Brf Säteriet 1 sammanförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 25 st och vid räkenskapsårets slut 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser. I samband med fusionen tillkom 22 medlemmar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025*	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 536 254	1 172 810	1 169 794	1 014 078
Resultat efter fin. poster	-172 780	-47 634	92 367	-17 366
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	1 976 135	592 145	302 609	-
Taxeringsvärde	64 680 000	26 776 000	26 776 000	26 776 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	569	832	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	98,5	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 686	9 354	9 587	9 820
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 686	9 354	9 587	9 820
Sparande / kvm totalyta, kr	83	181	281	-12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	48	36	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	58	79	83	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	41	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	168	162	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	2,49	1,78	-
Räntekänslighet (%)	17,01	11,24	-	-

* Den 5 augusti 2025 genomfördes en fusion mellan Bostadsrättsföreningarna Säteriet 1 och Bostadsrättsföreningen Säteriet 2. Till följd av den genomförda fusionen påverkas jämförbarheten mellan innevarande och föregående räkenskapsår.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Fusionen, som genomfördes under andra hälften av året mellan Brf Säteriet 1 och Brf Säteriet 2, medförde ett större minusresultat då det innefattar båda föreningarnas resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi höjer 20260101 avgiften med 2 %.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Fusion Säteriet 2	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 720 000	-	25 810 000	-	52 530 000
Fond, yttre underhåll	592 145	-	827 990	556 000	1 976 135
Balanserat resultat	-800 921	-47 634	-977 816	-556 000	-2 382 370
Årets resultat	-47 634	47 634	-	-172 780	-172 780
Eget kapital	26 463 590	0	25 660 174	-172 780	51 905 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 826 370
Årets resultat	-172 780
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-556 000
Totalt	-2 555 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 555 150

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 536 254	1 172 810
Övriga rörelseintäkter	3	2 051	2 588
Summa rörelseintäkter		1 538 305	1 175 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-579 791	-387 326
Övriga externa kostnader	8	-227 176	-187 510
Personalkostnader	9	-64 870	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 108	-299 220
Summa rörelsekostnader		-1 266 945	-900 340
RÖRELSERESULTAT		271 361	275 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 156	4 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-461 297	-327 185
Summa finansiella poster		-444 141	-322 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-172 780	-47 634
ÅRETS RESULTAT		-172 780	-47 634

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	76 404 835	39 099 040
Maskiner och inventarier	12	128 976	82 038
Summa materiella anläggningstillgångar		76 533 811	39 181 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 533 811	39 181 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 949	4 507
Övriga fordringar	13	774 973	375 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 199	34 981
Summa kortfristiga fordringar		875 121	414 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		756 725	128 261
Summa kassa och bank		756 725	128 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 631 846	542 913
SUMMA TILLGÅNGAR		78 165 657	39 723 991

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 530 000	26 720 000
Fond för yttre underhåll		1 976 135	592 145
Summa bundet eget kapital		54 506 135	27 312 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 382 370	-800 921
Årets resultat		-172 780	-47 634
Summa fritt eget kapital		-2 555 150	-848 555
SUMMA EGET KAPITAL		51 950 985	26 463 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 098 000	4 725 000
Summa långfristiga skulder		7 098 000	4 725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 764 489	8 295 554
Leverantörsskulder		6 164	46 552
Övriga kortfristiga skulder		17 369	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	328 650	193 295
Summa kortfristiga skulder		19 116 672	8 535 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 165 657	39 723 991

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 361	275 058
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	395 108	299 220
Övrigt	1 096 220	0
	1 762 689	574 278
Erhållen ränta	17 156	4 493
Erlagd ränta	-486 224	-308 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 293 621	269 992
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 356	48 283
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 263	25 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 366 528	343 535
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-341 952	-324 452
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-341 952	-324 452
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 024 576	19 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	503 424	484 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 528 001	503 424

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Säteriet 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,80 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Fusion mellan Brf Säteriet 1 & Brf Säteriet 2

Den 5 augusti 2025 genomfördes en fusion mellan Bostadsrättsföreningarna Säteriet 1 och Bostadsrättsföreningen Säteriet 2. Fusionen har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av fusioner (BFNAR 2020:5).

Till följd av den genomförda fusionen påverkas jämförbarheten mellan innevarande och föregående räkenskapsår.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 512 504	1 158 096
Elintäkter laddstolpe moms	7 171	11 759
Påminnelseavgift	60	180
Pantsättningsavgift	2 352	1 146
Överlåtelseavgift	7 350	1 433
Administrativ avgift	539	196
Vidarefakturerade kostnader	6 278	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 536 254	1 172 810

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	2 051	2 588
Summa	2 051	2 588

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	569	0
Besiktningar	0	1 601
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 394
Gårdkostnader	22 060	0
Gemensamma utrymmen	5 750	0
Snöröjning/sandning	0	13 780
Serviceavtal	3 104	0
Förbrukningsmaterial	11 757	8 562
Summa	43 240	31 337

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	11 138	0
Elinstallationer	5 591	0
Hissar	1 750	14 262
Mark/gård/utemiljö	0	5 625
Garage/parkering	2 250	0
Summa	20 729	19 887

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 768	66 484
Uppvärmning	155 063	110 505
Vatten	103 173	57 124
Sophämtning/renhållning	46 217	50 106
Summa	376 221	284 218

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 988	5 030
Markhyra/vägavgift/avgälder	27 300	0
Kabel-TV	16 873	10 093
Bredband	56 440	36 761
Summa	139 601	51 884

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 837	2 806
Juridiska åtgärder	31 250	79 688
Inkassokostnader	1 070	0
Revisionsarvoden extern revisor	62 950	6 450
Fritids och trivselkostnader	2 858	198
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	51 838	37 949
Överlåtelsekostnad	10 290	2 006
Pantsättningskostnad	5 292	1 720
Korttidsinventarier	8 960	0
Administration	16 343	6 693
Konsultkostnader	30 000	25 625
Föreningsavgifter	0	24 375
Summa	227 176	187 510

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 328	20 000
Arbetsgivaravgifter	13 542	6 284
Summa	64 870	26 284

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	461 050	328 170
Ränta checkräkning	0	-1 452
Dröjsmålsränta	247	467
Summa	461 297	327 185

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 240 000	42 240 000
Fusion Säteriet 2	40 760 000	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 000 000	42 240 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 140 960	-2 855 420
Fusion säteriet 2	-3 076 821	-
Årets avskrivning	-377 384	-285 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 595 165	-3 140 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 404 835	39 099 040
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 865 000</i>	<i>6 547 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 400 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	6 280 000	4 176 000
Summa	68 680 000	26 776 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 740	136 740
Fusion Säteriet 2	121 260	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 000	136 740
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-54 702	-41 022
Fusion Säteriet 2	-56 598	0
Årets avskrivning	-17 724	-13 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-129 024	-54 702
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 976	82 038

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 697	1
Transaktionskonto Säteriet 2	50 475	0
Borgo räntekonto Säteriet 2	552 601	0
Transaktionskonto	167 383	241 670
Borgo räntekonto	816	133 493
Summa	774 973	375 164

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 657	0
Förutbet försäkr premier	39 984	25 154
Förutbet kabel-TV	6 848	2 892
Förutbet bredband	15 222	6 477
Upplupna intäkter	1 488	458
Summa	68 199	34 981

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	Löst			3 255 554
Stadshypotek	2026-06-30	1,03 %	2 775 000	2 825 000
Stadshypotek	2027-03-30	1,25 %	1 950 000	2 050 000
Stadshypotek	Löst			2 740 000
Stadshypotek	Löst			2 150 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,61 %	7 927 489	
Stadshypotek	2026-12-01	1,25 %	2 670 000	
Stadshypotek	2027-12-01	2,88 %	5 270 000	
Stadshypotek	2026-12-01	2,48 %	5 270 000	
Summa			25 862 489	13 020 554
Varav kortfristig del			18 764 489	8 295 554

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 492 489 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	50 491	0
Uppl kostn el	9 242	5 658
Uppl kostnad Värme	31 780	14 583
Uppl kostn räntor	48 319	73 246
Förutbet hyror/avgifter	188 818	96 508
Beräkn arvode revision	0	3 300
Summa	328 650	193 295

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	28 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026 kommer tvätt och ommålning av fasader och fönster att göras. Avgiften höjs 1/1 -2026 med 2 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Västra Götalands län

Åsa Marie Lindgren
Ledamot

Mikaela Brun
Ordförande

Per-Erik Gustavsson
Ledamot

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

BoRevison
Jesper Andréasson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 13:52

DOCUMENT ID:

HyWCgtRSdWe

ENVELOPE ID:

ryaxYCBdbx-HyWCgtRSdWe

DOCUMENT NAME:

Brf Säteriet 1, 769612-9829 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

b1cc71fc93bd73f849abf1a21bae5868077d1d0128adecf

1183fe3c99d64e398d037a450ac13829ab2febdb96f39d

6fe6f9f7849a1e37e56ab39519af69590e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant





eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Marie Lindgren lindgren.asa@outlook.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 14:03 20.02.2026 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.172
2. PER-ERIK GUSTAVSSON per-erik@tppg.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 14:35 20.02.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.131.20
3. Mikaela Kerstin Brun bruhn.mikaela@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 16:49 20.02.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.251
4. JESPER ANDREASSON jesper.andreasson@borevision.se	 Signed Authenticated	26.02.2026 12:59 26.02.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säteriet 1, org.nr. 769612-9829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säteriet 1 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Säteriet 1 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.02.2026 13:52

DOCUMENT ID:

ByCeYAH_Wg

ENVELOPE ID:

Hke6xK0rdWx-ByCeYAH_Wg

DOCUMENT NAME:

Säteriet 1 Revisionsberättelse 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

0fd5ae8a9f8622a850dbb42d719f1e6bbf050450701142
58e818b11a89d5b02b6496ffe51fd6f6355786d4840078
aa22d3e6995a5d39b2752be2f06f3545d3d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER ANDREASSON	Signed	26.02.2026 12:58	eID	Swedish BankID
jesper.andreasson@borevision.se	Authenticated	26.02.2026 12:57	Low	IP: 94.254.62.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed