

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Seminariet 1  
Org nr: 769633-0187





---

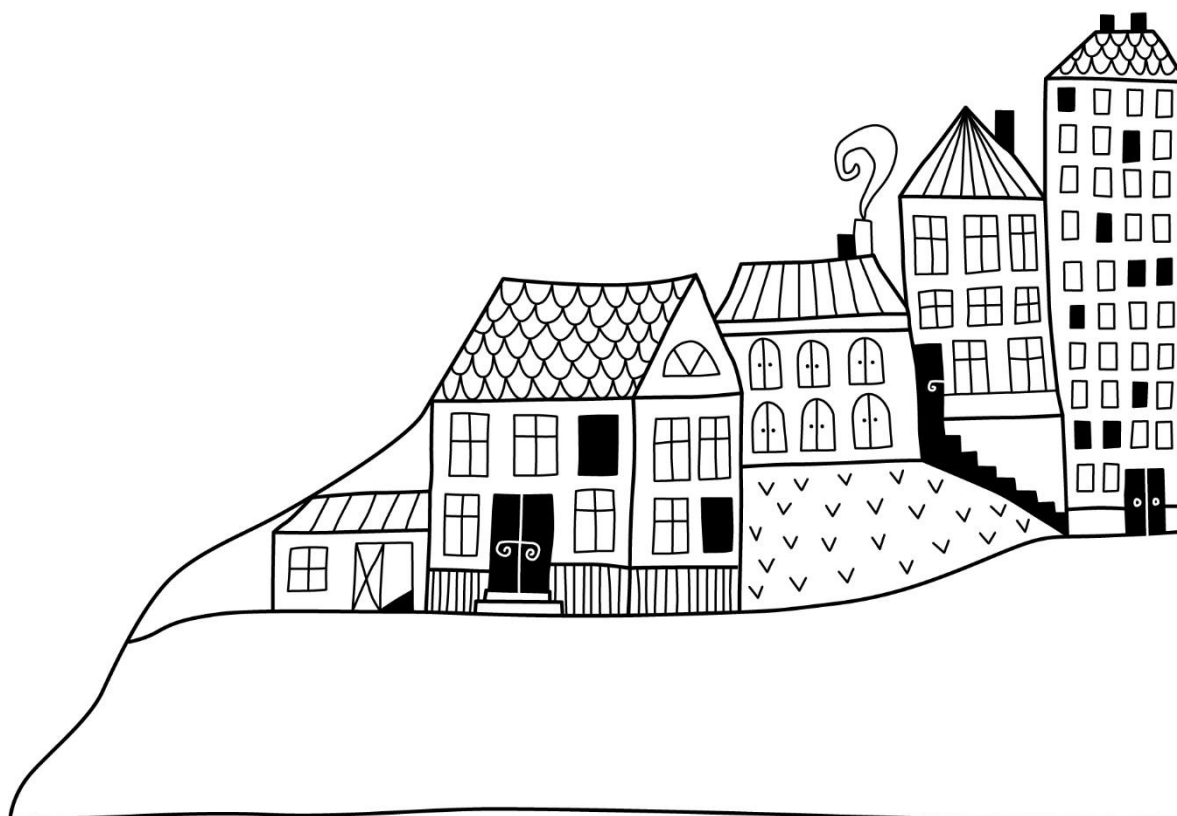
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Seminariet 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-12. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare ökade intäkter och minskade räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 75% till 118%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 922 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Seminariet 1 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1907, 1915 och 1970. Fastighetens adress är Seminariegatan 12 A och B samt Rektorsgatan 36 A, B, och C i Luleå.

Föreningen är försäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	38
3 rum och kök	8
4 rum och kök	17
5 rum och kök	2

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	71

Total bostadsarea 5 738 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 172 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 179 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 260 tkr och planerat underhåll för 190 tkr.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 050 tkr.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	131 056
Installationer	58 957



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Holmkvist	Ordförande	2027
Moa Seppälä	Sekreterare	2026
Marie Boström	Vice ordförande	2026
Lars Bäckström	Ledamot	2026
Lars Bergman	Ledamot	2027
Karin Hedemalm	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christofer Axelsson	Suppleant	2026
Kjell Lantto	Suppleant	2026
Mattias Turunen	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Ready AB	Auktoriserat revisionsbolag

### Valberedning

Anna Berg Jansson  
Marianne Ek Holmkvist  
Victoria Bäckström

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 8,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 792 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 354	5 035	4 625	4 371	4 196
Resultat efter finansiella poster*	-625	-1 290	-1 680	-744	-748
Soliditet %*	70	70	70	70	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	88	87	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	778	710	669	643
Energikostnad kr/kvm*	185	153	155	148	157
Sparande kr/kvm*	259	128	51	206	197
Skuldsättning kr/kvm*	12 794	12 909	12 920	13 044	13 317
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 794	12 909	12 920	13 044	13 317
Räntekänslighet %*	15,4	16,6	18,2	19,5	20,7

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på att det är en nybyggd förening med höga avskrivningskostnader. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 259 kr/kvm och underhållsplanen rekommenderar ett sparande på 220 kr/kvm. Detta uppvisar att sparandet för året överstiger underhållsplanens krav på sparande och visar på att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	184 741 920	11 252 048	-17 715 924	-1 290 455
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 290 455	1 290 455
Reservering underhållsfond		2 050 000	-2 050 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-190 013	190 013	
Årets resultat				-625 489
<b>Vid årets slut</b>	<b>184 741 920</b>	<b>13 112 035</b>	<b>-20 866 366</b>	<b>-625 489</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 006 379
Årets resultat	-625 489
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 013
<b>Summa</b>	<b>-21 491 855</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

### Att balansera i ny räkning i kr

**- 21 491 855**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 353 794	5 035 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 841	31 796
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 452 635</b>	<b>5 067 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 273 805	-2 082 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-498 441	-497 129
Personalkostnader	Not 6	-89 852	-67 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 921 590	-1 913 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 783 687</b>	<b>-4 560 327</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>668 948</b>	<b>506 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 828	9 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 307 265	-1 807 082
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 294 437</b>	<b>-1 797 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-625 489</b>	<b>-1 290 455</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-625 489</b>	<b>-1 290 455</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	248 090 989	249 908 099
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	835 055	939 535
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>248 926 044</b>	<b>250 847 634</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>248 926 044</b>	<b>250 847 634</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-4 218
Övriga fordringar		884	867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 174	59 066
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 058</b>	<b>55 715</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 303 937	1 601 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 303 937</b>	<b>1 601 417</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 466 995</b>	<b>1 657 132</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>251 393 039</b>	<b>252 504 766</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	184 741 920	184 741 920	
Fond för yttre underhåll	13 112 035	11 252 048	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>197 853 955</strong>	<strong>195 993 968</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-20 866 366	-17 715 924	
Årets resultat	-625 489	-1 290 455	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-21 491 855</strong>	<strong>-19 006 379</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>176 362 100</strong>	<strong>176 987 589</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 283 351	36 715 992
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>36 283 351</strong>	<strong>36 715 992</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	37 128 602	37 354 834
Leverantörsskulder		377 614	284 236
Övriga skulder		224 434	265 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 016 937	896 587
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>38 747 587</strong>	<strong>38 801 184</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>251 393 039</strong>	<strong>252 504 766</strong>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	668 948	506 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 921 590	1 913 602
	<b>2 590 538</b>	<b>2 420 462</b>
Erhållen ränta	12 828	9 767
Erlagd ränta	-1 330 216	-1 897 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 273 150</b>	<b>532 318</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-107 343	84 384
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	195 586	-85 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 361 393</b>	<b>531 231</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	-434 438
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-434 438</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-658 873	-565 246
Upptagna lån	0	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-658 873</b>	<b>-65 246</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	702 520	31 547
Likvida medel vid årets början	1 601 417	1 569 870
Likvida medel vid årets slut	2 303 937	1 601 417

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	50
Installationer	Linjär	10-45
Inventarier och verktyg	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 546 956	4 210 092
Hyror, lokaler	27 590	21 600
Hyror, p-platser	561 733	565 657
Hyror, övriga	78 015	70 424
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-203	-6 340
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-164 756	-161 667
Elavgifter	39 130	53 998
Kabel-tv-avgifter	201 960	201 960
Övriga ersättningar	63 372	79 672
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 353 794</b>	<b>5 035 390</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	98 841	31 796
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>98 841</b>	<b>31 796</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-190 013	-112 585
Reparationer	-259 535	-214 994
Försäkringspremier	-88 557	-85 174
Kabel- och digital-TV	-209 771	-194 047
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 037
Serviceavtal	-21 413	-30 439
Obligatoriska besiktningar	-28 028	-44 969
Bevakningskostnader	-2 219	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 870
Snö- och halkbekämpning	-157 561	-279 867
Förbrukningsinventarier	-12 465	-25 412
Vatten	-287 664	-139 729
Fastighetsel	-218 672	-175 784
Uppvärmning	-556 169	-559 735
Sophantering och återvinning	-116 297	-103 347
Förvaltningsarvode drift	-125 440	-110 607
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 273 805</b>	<b>-2 082 595</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-402 158	-386 564
IT-kostnader	-5 598	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-39 125
Övriga försäljningskostnader	-3 175	-9 193
Övriga förvaltningskostnader	-20 971	-26 185
Kreditupplysningar	-5 250	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 584	-25 998
Representation	-1 701	-2 000
Telefon och porto	-837	-955
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11	0
Konsultarvoden	-2 247	0
Bankkostnader	-3 233	-3 425
Övriga externa kostnader	-1 427	-3 630
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-498 441</b>	<b>-497 129</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-67 800	-51 500
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-21 302	-15 501
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-89 852</b>	<b>-67 001</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 798 850	-1 798 850
Avskrivning Markanläggningar	-18 260	-18 260
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 429	-28 776
Avskrivning Installationer	-82 051	-67 716
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 921 590</b>	<b>-1 913 602</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 736	9 659
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	78
Övriga ränteintäkter	17	31
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 828</b>	<b>9 767</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 307 202	-1 806 489
Övriga räntekostnader	-3	-351
Övriga finansiella kostnader	-60	-242
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 307 265</b>	<b>-1 807 082</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	215 862 043	215 862 043
Mark	45 788 918	45 788 918
Markanläggning	913 000	913 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>262 563 961</b>	<b>262 563 961</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-12 591 952	-10 793 102
Markanläggningar	-63 910	-45 650
	<b>-12 655 862</b>	<b>-10 838 752</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 798 850	-1 798 850
Årets avskrivning markanläggningar	-18 260	-18 260
	<b>-1 817 110</b>	<b>-1 817 110</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-14 472 972**      **-12 655 862****Restvärde enligt plan vid årets slut****248 090 989**      **249 908 099****Varav**

Byggnader	201 471 241	203 270 091
Mark	45 788 918	45 788 918
Markanläggningar	830 830	849 090

**Taxeringsvärden**

Bostäder	172 000 000	179 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****172 000 000**      **179 000 000**

varav byggnader

140 000 000      142 000 000

varav mark

32 000 000      37 000 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	251 262	251 262
Installationer	1 056 808	622 370
	<b>1 308 070</b>	<b>873 632</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	434 438
	<b>0</b>	<b>434 438</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 308 070</b>	<b>1 308 070</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-114 995	-86 220
Installationer	-253 539	-185 823
	<b>-368 535</b>	<b>-272 043</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-22 429	-28 776
Installationer	-82 051	-67 716
	<b>-104 480</b>	<b>-96 492</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-137 424	-114 995
Installationer	-335 590	-253 539
	<b>-473 014</b>	<b>-368 535</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>835 055</b>	<b>939 535</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	113 837	136 266
Installationer	721 218	803 269

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 031 786	19 050
Transaktionskonto	1 272 152	1 582 367
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 303 937</b>	<b>1 601 417</b>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	73 411 953	74 070 826
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-368 308	-753 660
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 760 294	-36 601 174
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 283 351</b>	<b>36 715 992</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,20%	2025-05-02	36 975 610,00	-36 835 813,00	139 797,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2026-01-30	36 595 216,00	0,00	329 922,00	36 265 294,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2026-12-30	500 000,00	0,00	5 000,00	495 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-04-30	0,00	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2028-04-30	0,00	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2029-04-30	0,00	10 835 813,00	184 154,00	10 651 659,00
<b>Summa</b>			<b>74 070 826,00</b>	<b>0,00</b>	<b>658 873,00</b>	<b>73 411 953,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 368 308 kr på de befintliga lånen 2025-12-31 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån om 36 265 294 kr och 495 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	200 000 000	200 000 000

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Luleå den dag våra digitala signaturer utvisar

---

Peter Holmkvist

---

Moa Seppälä

---

Marie Boström

---

Karin Hedemalm

---

Lars Bäckström

---

Lars Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag våra digitala signaturer utvisar

---

Ulrika Öhlund, Ready AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Seminariet 1, org.nr 769633-0187

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Seminariet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2024-01-01—2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 bolaget.

### *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalande. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Seminariet 1 för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorers ansvar*

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

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

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

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

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

Luleå den

Ready AB

Ulrika Öhlund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576541016





## Dokument

<p><b>Årsredovisning Semnariet1. 2025 inkl RB</b> Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-04-27 14:00:06 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL) Färdigställt 2026-05-01 06:08:51 CEST (+0200)</p>	<p><b>Bilagor.pdf</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL)</p>
---	--

## Initierare

<p>Lotta Lavin (LL) Riksbyggen lotta.lavin@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Peter Holmkvist (PH) peter.holmkvist64@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Peter Holmkvist" Signerade 2026-04-27 20:39:40 CEST (+0200)</p>	<p>Moa Seppälä (MS) moa.seppala@outlook.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MOA SEPPÄLÄ" Signerade 2026-04-27 17:35:45 CEST (+0200)</p>
<p>Marie Boström (MB) mariebostrom21@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE BOSTRÖM" Signerade 2026-04-27 14:14:08 CEST (+0200)</p>	<p>Karin Hedemalm (KH) karin.hed@live.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN HEDEMALM" Signerade 2026-04-29 09:54:38 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576541016

Lars Bäckström (LB1)  
lovogoa@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Magnus Bäckström"  
Signerade 2026-04-28 10:57:27 CEST (+0200)

Lars Bergman (LB2)  
lars.erik.bergman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Arne Bergman"  
Signerade 2026-04-27 15:53:10 CEST (+0200)

Ulrika Öhlund (UÖ)  
ulrika@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA ÖHLUND"  
Signerade 2026-05-01 06:08:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Brf Seminariet 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Seminariet 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

