



# Årsredovisning 2025

Brf Säven 1



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Säven 1 med säte i Vänersborg org.nr. 769610-7783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2018-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Säven 1         | 2006-06-01    | 1929                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 10               | lokaler (hyresrätt)                   | 760                      |
| 23               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 483                    |
| 1                | lägenheter (hyresrätt)                | 46                       |
| Totalt 34 objekt |                                       | 3 289                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 9 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok och 1 st 7 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       | Fr.o.m.    |
|-----------------|------------|------------|
| Tom Nyman       | Ordförande | 2022-05-24 |
| Tord Wennerblom | Ledamot    | 2014-04-07 |
| Eva Bodén       | Ledamot    | 2024-05-26 |
| Mikael Winberg  | Ledamot    | 2023-11-24 |
| Daniel Åkerman  | Ledamot    | 2025-05-12 |
| Jonas Krüger    | Suppleant  | 2024-05-26 |
| Jacob Sandin    | Suppleant  | 2024-05-26 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Nyman, Eva Bodén, Jonas Krüger och Jacob Sandin.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Annika Wennerblom vald av föreningen, samt Susanne Andersson som ordinarie revisor och Magnus Emilsson som revisorsuppleant från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Bäcklund (sammankallande) och Kent Eng, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning enl Not 1.

## Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Diverse reparationer i hyreslokalerna, t ex nytt kylskåp, läckande WC, byte av armaturer och tvättställ samt höjt ventilationsintag så att det inte snöar in
- Hissen reparerad samt besiktigad utan anmärkning
- Fontänen reparerad (el respektive läckage)
- Algtvätt av taket på hus A
- Inspektion av Anticimex av bjälklaget i hus B
- Tvätt av del av fasad hus B mot innergården utfördes på städdagen
- Åtgärdat problem med varmvatten i några lägenheter främst i uppgång Kungsgatan 1A
- Åtgärdat vattenläcka i anslutning till lägenhet Hamngatan 17

## Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2025 med 3 %.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till sammanlagt 3 652 487 kr. Styrelse har under räkenskapsåret genomfört en extra amortering om 400 000 kr på ett av föreningens lån.

Föreningen har sina lån på olika bindningstider, vilket är positivt.

## Avtal

Föreningen har under året haft avtal med följande leverantörer:

- HSB avseende ekonomisk administration, fastighetsskötsel och underhållsplan
- Tristar Clean Städservice AB avseende inre städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme
- Sappa avseende digital-tv
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Callenberg avseende hisservice

- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation
- PRESTO avseende underhåll av brandsläckare
- BoRevision avseende revision
- Rörledningsfirma B. Erlandsson avseende VVS
- Strand hotell avseende rabatt på ordinarie priser

### Aktiviteter

Vår- och höststädning samt julglögg.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                            |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)                                                           |
| 2023  | Byte av styrutrustning för rökluckor i hus A                                                      |
| 2023  | Nytt torkskåp i tvättstugan                                                                       |
| 2022  | Fönstermålning innergårdsfasad mot Hamngatan, hus A                                               |
| 2022  | Obligatorisk ventilationskontroll, OVK                                                            |
| 2022  | Byte av tvättmaskin 2                                                                             |
| 2021  | Målning av gatufasad och fönster, hus A                                                           |
| 2021  | Byte av tvättmaskin 1 samt övertagande av torktumlare från tandläkarmottagningen                  |
| 2020  | Byte av undercentral (värme)                                                                      |
| 2020  | Byte av fönster gårdsfasad, hus A                                                                 |
| 2020  | Hel beslagning av skorstenar samt reparation av tak, hus B                                        |
| 2020  | Radonmätning i lägenheterna med godkänt resultat                                                  |
| 2019  | Åtgärdat ventilationsledning mellan lgh 1A och 6A, samt åtgärdat felmonterade tak- och väggreglar |
| 2018  | Målning av fasader och fönster, hus B och C                                                       |
| 2018  | Brandlarm installerat i tvättstuga samt källare, hus A                                            |
| 2018  | Energideklaration med godkänt resultat. Nästa år 2028                                             |

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

| Årtal | Åtgärd                                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2026  | Byte av fläkt FF1 på tak hus A till frekvensstyrd (energieffektivisering) |
| 2026  | Utvändig målning av dörrar och fönster i markplan på samtliga hus         |
| 2026  | Besiktning och eventuellt ny takbeläggning, hus B och C                   |
| 2027  | Byte av brandvarnare i alla lägenheter och trapphus                       |
| 2028  | Energideklaration                                                         |
| 2029  | Radonmätning i alla lägenheter                                            |

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 266   | 239   | 287   | 310   | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 111 | 1 260 | 1 289 | 1 466 | 1 495 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 472 | 1 638 | 1 708 | 1 943 | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 4     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 199   | 200   | 162   | 156   | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 588   | 580   | 554   | 543   | 0     |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 62    | 65    | 65    | 65    | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 718   | 682   | 642   | 629   | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 348 | 2 232 | 2 113 | 2 068 | 2 123 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 391   | 423   | 483   | 449   | -849  |
| Soliditet, %                           | 78    | 76    | 71    | 68    | 70    |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 13 550 111                 | 0                                                                      | 0                         | 13 550 111                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 2 172 589                  | 0                                                                      | 0                         | 2 172 589                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 428 238                  | 0                                                                      | 347 450                   | 2 775 688                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>18 150 938</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>347 450</b>            | <b>18 498 388</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -4 092 507                 | 423 297                                                                | -347 450                  | -4 016 660                 |
| Årets resultat, kr                    | 423 297                    | -423 297                                                               | 390 801                   | 390 801                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 669 210</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>43 351</b>             | <b>-3 625 859</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>14 481 728</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>390 801</b>            | <b>14 872 529</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 372 450 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 kr.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 669 210        |
| Årets resultat, kr                                  | 390 801           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -372 450          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 25 000            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 625 859</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 625 859</b> |

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

Resultaträkning

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                             |       |                             |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>Rörelseintäkter</strong>                                            |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 348 139                   | 2 232 284                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 11 535                      | 11 186                      |
| <strong>Summa Rörelseintäkter</strong>                                      |       | <strong>2 359 674</strong>  | <strong>2 243 470</strong>  |
| <strong>Rörelsekostnader</strong>                                           |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 332 793                  | -1 275 768                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -29 486                     | -41 944                     |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -23 902                     | -28 563                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -459 808                    | -362 525                    |
| <strong>Summa Rörelsekostnader</strong>                                     |       | <strong>-1 845 990</strong> | <strong>-1 708 800</strong> |
| <strong>Rörelseresultat</strong>                                            |       | <strong>513 685</strong>    | <strong>534 671</strong>    |
| <strong>Finansiella poster</strong>                                         |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 18 894                      | 29 966                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -141 778                    | -141 340                    |
| <strong>Summa Finansiella poster</strong>                                   |       | <strong>-122 884</strong>   | <strong>-111 374</strong>   |
| <strong>Resultat efter finansiella poster</strong>                          |       | <strong>390 801</strong>    | <strong>423 297</strong>    |
| <strong>Resultat före skatt</strong>                                        |       | <strong>390 801</strong>    | <strong>423 297</strong>    |
| <strong>Årets resultat</strong>                                             |       | <strong>390 801</strong>    | <strong>423 297</strong>    |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |            |            |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 15 254 406 | 15 714 214 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 15 254 406 | 15 714 214 |
| Summa Anläggningstillgångar            |        | 15 254 406 | 15 714 214 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |        |
|----------------------------------------------|--------|---------|--------|
| Kundfordringar                               |        | 58 163  | 566    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 35 611  | 18 491 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 77 670  | 69 457 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 171 444 | 88 514 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |   |
|---------------------------------|--------|-----------|---|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 1 189 924 | 0 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 1 189 924 | 0 |

Kassa och bank

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank              | Not 14 | 2 381 863 | 3 286 315 |
| Summa Kassa och bank        |        | 2 381 863 | 3 286 315 |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 3 743 231 | 3 374 829 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 18 997 637 | 19 089 043 |
|------------------|--|------------|------------|



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  |  | 15 722 700        | 15 722 700        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 2 775 688         | 2 428 238         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>18 498 388</b> | <b>18 150 938</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |  |                   |                   |
| Balanserat resultat              |  | -4 016 660        | -4 092 507        |
| Årets resultat                   |  | 390 801           | 423 297           |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    |  | <b>-3 625 860</b> | <b>-3 669 210</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>14 872 529</b> | <b>14 481 728</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 1 533 160         | 3 328 487         |
| Övriga långfristiga skulder                     | Not 16 | 26 205            | 26 205            |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>1 559 365</b>  | <b>3 354 692</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 2 119 327         | 815 000           |
| Leverantörsskulder                              |        | 94 554            | 93 995            |
| Skatteskulder                                   |        | 12 443            | 4 667             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 32 499            | 29 516            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 306 921           | 309 445           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>2 565 743</b>  | <b>1 252 623</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>4 125 108</b>  | <b>4 607 315</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>18 997 637</b> | <b>19 089 043</b> |

| Kassaflödesanalys                                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 513 685                  | 534 671                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 459 808                  | 362 525                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 459 808                  | 362 525                  |
| Erhållen ränta                                                               | 18 894                   | 29 966                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -143 927                 | -141 340                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 848 460                  | 785 822                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -82 930                  | -53 846                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 10 943                   | 31 829                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -71 988                  | -22 017                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 776 472                  | 763 805                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -491 000                 | -95 000                  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -491 000                 | -95 000                  |
| Årets kassaflöde                                                             | 285 472                  | 668 805                  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 286 315                | 2 617 510                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 3 571 787                | 3 286 315                |

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

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 23 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr  |

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 458 768                | 1 416 276                |
|       | Hyror bostäder                          | 49 980                   | 48 036                   |
|       | Hyror lokaler                           | 834 228                  | 818 676                  |
|       | Hyror informationsöverföring            | 1 876                    | 3 220                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 3 287                    | 20 956                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>2 348 139</b>         | <b>2 307 164</b>         |
|       | Hysesbortfall                           | 0                        | -74 880                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>0</b>                 | <b>-74 880</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>2 348 139</b>         | <b>2 232 284</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 4 916                    | 4 733                    |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 6 619                    | 6 453                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>11 535</b>            | <b>11 186</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -229 926                 | -215 182                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -8 028                   | -7 949                   |
|       | Reparationer                            | -179 497                 | -198 520                 |
|       | Planerat underhåll                      | -25 000                  | 0                        |
|       | El                                      | -86 062                  | -83 353                  |
|       | Uppvärmning                             | -475 503                 | -457 959                 |
|       | Vatten                                  | -99 096                  | -117 294                 |
|       | Sophämtning                             | -24 445                  | -24 522                  |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -56 081                  | -53 090                  |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -64 849                  | -42 249                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -84 306                  | -75 650                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-1 332 793</b>        | <b>-1 275 768</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -5 851                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -488                     | -1 901                   |
|       | Extern revision                                                                          | -16 125                  | -15 670                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -938                     | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | 0                        | -4 780                   |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -4 803                   | -4 610                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -7 133                   | -9 133                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-29 486</b>           | <b>-41 944</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -19 200                  | -24 300                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -1 500                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -3 202                   | -4 263                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-23 902</b>           | <b>-28 563</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -459 808                 | -362 525                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-459 808</b>          | <b>-362 525</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 17 271                   | 25 991                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 623                    | 3 975                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>18 894</b>            | <b>29 966</b>            |

| Not 9  | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -141 778                 | -141 340                 |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-141 778</b>          | <b>-141 340</b>          |
| Not 10 | Byggnader och mark                                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 18 350 598               | 18 350 598               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 4 234 256                | 4 234 256                |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>22 584 854</b>        | <b>22 584 854</b>        |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -6 870 640               | -6 508 115               |
|        | Årets avskrivningar                                     | -459 808                 | -362 525                 |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-7 330 448</b>        | <b>-6 870 640</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>15 254 406</b>        | <b>15 714 214</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 20 800 000               | 19 800 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 3 288 000                | 2 831 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 6 800 000                | 7 400 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 1 005 000                | 822 000                  |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>31 893 000</b>        | <b>30 853 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 14 051 000               | 14 051 000               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>14 051 000</b>        | <b>14 051 000</b>        |
|        | Fastighetsbeteckning: Säven 1 Värdeår: 1960             |                          |                          |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                          | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                |                          |                          |
|        | Övriga fordringar                                       | 35 611                   | 18 491                   |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                          | <b>35 611</b>            | <b>18 491</b>            |

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 77 670        | 69 457        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>77 670</b> | <b>69 457</b> |

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

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| Handelsbanken                                | 1 189 924        | 0        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>1 189 924</b> | <b>0</b> |

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

*Kassa och bank*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankkonto 1                 | 2 381 863        | 2 713 264        |
| Bankkonto 2                 | 0                | 573 051          |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>2 381 863</b> | <b>3 286 315</b> |

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

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,4%             | 2026-12-01        | 1 775 327        | 35 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,8%             | 2026-01-14        | 324 000          | 24 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,9%             | 2027-10-30        | 1 553 160        | 20 000                      |
|                     |                  |                   | <b>3 652 487</b> | <b>79 000</b>               |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 1 533 160 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 20 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 2 099 327 |
| Kortfristig del                                           | 2 119 327 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 79 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 316 000   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,62%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

| Not 16 | Övriga långfristiga skulder                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Övriga långfristiga skulder                               | 26 205         | 26 205         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>26 205</b>  | <b>26 205</b>  |
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Momsskuld                                                 | 32 499         | 29 516         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>32 499</b>  | <b>29 516</b>  |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 194 312        | 197 193        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 25 819         | 27 968         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 86 790         | 84 284         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>306 921</b> | <b>309 445</b> |

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-02 i Vänersborg.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Säven 1, org.nr. 769610-7783

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säven 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Säven 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Annika Wennerblom  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Tom Nyman**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 08:43:29



**Tord Wennerblom**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:53:43



**Mikael Winberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:57:49



**Daniel Åkerman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 23:35:49



**Eva Bodén**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:02:46



**Annika Wennerblom**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:13:46



**Susanne Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:33:45



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Säven 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Annika Wennerblom**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:10:27



**Susanne Andersson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:32:12



# 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.