



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sarektjåkko nr 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 39:1	1943	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 904 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Wahlén	Ordförande
Robert Lindberg	Kassör
Frida Jansson	Ledamot
Hanna Lindhe der Hagopian	Ledamot
Jerry Hillin	Ledamot
Lisa Wessberg	Ledamot

Valberedning

Cecilia Wahlén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Gunilla Olmarker Revisor Revidus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-17. Fastställande av reviderade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Elstambyte
Rörstambyte - Vattenledningar, ej värmerör
- 2009** ● Spolning av avloppsrör
- 2011** ● Anläggning av uteplats, asfaltering på husets baksida/gård - för att minska risken för vattenskador i källaren
- 2013** ● Ny avfuktare till torkrummet
- 2014** ● Ny cirkulationspump
Målning av gemensamma utrymmen - Alla väggar i trappuppgångar, dörrar till källare och vindsutrymmen, målat om i källare och tvättstuga samt dörrar på soprum
- 2016** ● Fastighetsbesiktning - Inför upprättande av underhållsplan
- 2017** ● Uppdatering av brandskydd - SBA, översyn av brandsläckare samt byte av samtliga brandvarnare
Neddimensionering av vattenpump
- 2018** ● Byggt balkonger på 12 lägenheter - bekostade av respektive enskild lägenhet
- 2018-2028** ● Energideklaration - Rekommenderade åtgärder kommer att genomföras under perioden
- 2019** ● Nya lås på samtliga lägenhetsdörrar - digitala lås som kan öppnas med tagg eller personlig kod
- 2020** ● Ny toalettstol till bastuutrymme
Nya lampor i källare - bytt till sensorstyrd belysning
Rengöring av ventilation samt fläktsystem
OVK godkänd
- 2021** ● Nya fönster i 18 av 19 lägenheter
Fasadtvätt av fastighetens fram- och baksida
Byte av fjärrvärmeundercentral - Inom ramen för underhållsplan

- 2021** ● Genomfört åtgärder på tak som upptäcktes vid garantikontroll av takplåt
- 2022** ● Byte av takfläkt - inom ramen för underhållsplan
- 2023** ● Entréportar förstärkta
Fortsatt arbete och justeringar enligt SBA
- 2024** ● Byte av varmvattenpump
Byte av porttelefonsystem
Lagning av skador på soprum
- 2025** ● Byte av samtliga seriekopplade brandvarnare i uppgångar och gemensamma utrymmen
Kontroll av radonsugar källare och vind (ua)
Almar nedtagna pga almsjuka
Installation av inbrottsskydd fönster gemensamma utrymmen källarplan
Injustering av element
Åtgärd takfläkt pga. sent upptäckt inte fackmannamässig installation av infästning
Byte av vindsdörr uppgång A
Renovering av tvättstuga, inkl. inköp av två tvättmaskiner och en torktumlare

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av fönsterbleck, stuprör och plåtfasad och åtgärder utifrån resultat - enligt underhållsplan
Byte av profilerad takplåt samtliga tre miljöhus - enligt underhållsplan
Filmning/spolning av avloppsstammar/-rör - enligt underhållsplan
Byte av läckande/gamla avstängningsventiler källare - enligt underhållsplan
Fasadtvätt nordväst och gavel - enligt underhållsplan
OVK - enligt underhållsplan
Elkontroll för säkerhetsföreskrifter enligt lag

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Anticimex
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Inbrottsskydd, byte dörr	Göteborgs Lås & Nyckelservice
Injustering av element	Qsec
Kabel-TV	Tele2
Kontroll radonsugar	Hemkomfort
Nedtagning av almar	Trädakuten
Porttelefonisystem	Axema
Renovering tvättstuga	Hedin Construction
Takfläkt	Pressura

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 7 st parkeringsplatser till uthyrning enligt kösystem.

Föreningen har under året haft två gemensamma städdagar som avslutats med fika och trevlig grannsamvaro.

Inom föreningen finns en bastu och det finns även en gemensam kompressor för att t.ex. pumpa cykeldäck.

För beredskap inför krissituationer finns utrustning, t ex vattendunkar och nödradio, som kan användas av alla medlemmar i händelse av kris.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har genomfört en ekonomisk analys och behovsutvärdering av föreningens avfallshantering. Denna har resulterat i att två miljörum av tre avvecklats från och med december (minskning från 6 kärl till 2 kärl).

Sedan 2023 har föreningen haft onormalt höga vattenkostnader. Den tillträdande styrelsen genomförde en orsaksanalys, vilken resulterade i att två läckage i lägenheter identifierades och åtgärdades, med en därefter väsentlig minskning av vattenförbrukning/-kostnader. Även nya tvättmaskiner bedöms bidra till minskad vattenförbrukning.

Ett lån på 400 tkr togs i april för att finansiera reovering av tvättstuga. Två lån har lagts om från rörliga till bundna 2 resp 3 år.

Föreningen har under hösten 2025 startat arbetet med att ta fram en 50-årig underhållsplan inom ramen för övergång till regelverket K3. Den gamla underhållsplanen slutar därmed att gälla.

Riktlinjer för andrahandsuthyrning har reviderats. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med stadgar och lag. Avgiften uppgår till högst 10 % av gällande prisbasbelopp per år, fördelat per månad och gäller alla oavsett till vem uthyrning sker (närstående eller utomstående) och tas ut så länge uthyrningen pågår.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5% och 2025-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått avtal med SBC avseende övergång till redovisningsregelverket K3. Befintligt avtal med Kretslopp & Vatten har omförhandlats med anledning av förändrad omfattning av föreningens miljörum.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	900 247	811 623	795 465	751 405
Resultat efter fin. poster	-376 434	-456 327	-330 839	-100 374
Soliditet (%)	1	6	13	17
Yttre fond	177 767	303 225	202 150	101 075
Taxeringsvärde	22 000 000	25 200 000	25 200 000	25 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	951	846	846	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	84,2	95,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 610	6 212	6 268	6 323
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 602	6 212	6 268	6 323
Sparande / kvm totalyta, kr	101	-199	-171	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	41	42	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	188	154	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	104	185	170	75
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	413	366	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,56	3,70	1,64
Räntekänslighet (%)	6,95	7,22	7,41	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppgår till -376 434. Förlusten beror främst på ökade drift- och räntekostnader samt genomförda underhållsåtgärder. Den avgiftsjustering som genomförts under året, om totalt 15 procent, har bidragit till att stärka föreningens ekonomi. Effekten har dock inte varit tillräcklig. Styrelsen har från april 2025 genomfört en översyn av taxebundna kostnader och åtgärder har vidtagits, vilket har resulterat i betydande besparingar, särskilt avseende vatten- och avfallskostnader. Omförhandling av föreningens lån har påbörjats i syfte att minska räntekostnaderna.

Styrelsen har i samarbete med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum tagit fram en långsiktig underhållsplan för perioden 2026–2025 i syfte att skapa en hållbar ekonomisk planering för fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en långsiktig finansieringsstrategi och avser genom ovanstående åtgärder att successivt stärka sitt sparande, bibehålla en godtagbar likviditet och ett positivt kassaflöde. I den ekonomiska planeringen ingår även en femårsbudget. Under kommande år planeras fortsatt kostnadskontroll och anpassning av intäkter för att stärka föreningens ekonomiska ställning.

Under 2026 förväntas föreningens likviditet tillfälligt minska till följd av planerade större underhållsåtgärder. Genom redan vidtagna och planerade kostnadsbesparingar samt justeringar av årsavgifterna bedöms dock likviditeten och föreningens sparande successivt stärkas på längre sikt. Föreningen bedöms därmed ha god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 961 904	-	-	1 961 904
Upplåtelseavgifter	107 877	-	-	107 877
Reservfond	33 500			33 500
Fond, yttre underhåll	303 225	-187 458	62 000	177 767
Balkonfond		-	12 996	12 996
Balanserat resultat	-1 550 296	-268 869	-62 000	-1 881 165
Årets resultat	-456 327	456 327	-376 434	-376 434
Eget kapital	399 883	0	-363 438	36 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 819 164
Årets resultat	-376 434
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 000
Totalt	-2 257 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	333 676
Balanseras i ny räkning	-1 923 922

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	900 246	811 623
Övriga rörelseintäkter	3	9 974	113 055
Summa rörelseintäkter		910 220	924 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-833 221	-842 585
Övriga externa kostnader	9	-80 035	-98 354
Personalkostnader	10	-37 848	-44 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 292	-155 412
Summa rörelsekostnader		-1 085 396	-1 141 030
RÖRELSERESULTAT		-175 176	-216 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 204	17 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 462	-257 316
Summa finansiella poster		-201 258	-239 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 434	-456 327
ÅRETS RESULTAT		-376 434	-456 327

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	5 203 035	5 323 839
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	121 413	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 324 448	5 323 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 326 448	5 325 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 640	14 096
Övriga fordringar	16	800 732	900 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	50 249	39 212
Summa kortfristiga fordringar		855 621	953 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		855 621	953 485
SUMMA TILLGÅNGAR		6 182 069	6 279 325

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 513	125 513
Fond för yttre underhåll		177 767	303 225
Reservfond		33 500	33 500
Kapitaltillskott		1 944 268	1 944 268
Balkongfond		12 996	0
Summa bundet eget kapital		2 294 044	2 406 506
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 881 165	-1 550 296
Årets resultat		-376 434	-456 327
Summa ansamlad förlust		-2 257 598	-2 006 623
SUMMA EGET KAPITAL		36 445	399 883
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 776 856	900 615
Summa långfristiga skulder		2 776 856	900 615
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 191 615	4 715 356
Leverantörsskulder		58 287	145 048
Skatteskulder		7 262	6 185
Övriga kortfristiga skulder		-9 465	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	121 069	112 238
Summa kortfristiga skulder		3 368 768	4 978 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 182 069	6 279 325

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-175 176	-216 352
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	134 292	155 412
	-40 884	-60 940
Erhållen ränta	13 204	17 341
Erlagd ränta	-209 360	-257 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-237 040	-300 975
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 380	-31 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-91 420	135 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-332 840	-197 314
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-32 245	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-102 656	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 901	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 996	0
Upptagna lån	423 832	2 500
Amortering av lån	-71 332	-52 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	365 496	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-102 245	-247 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	900 108	1 147 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	797 864	900 108

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sarektjåkko nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,72 %
Yttertak	2,74 %
Fasader	4,80 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,25 %
Stamledningar VA	5,23 %
Stamledningar Värme	5,23 %
Ventilation	3,39 %
El	5,23 %
Okänt konto: 1210	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	813 822	746 892
Hysesintäkter p-plats	28 991	28 776
Intäkter kabel-TV	34 200	28 652
Övriga intäkter	2 667	0
Pantsättningsavgift	4 116	573
Överlåtelseavgift	7 239	5 898
Administrativ avgift	2 352	833
Andrahandsuthyrning	6 860	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	900 246	811 623

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	7 105	7 832
Försäkringsersättning	0	103 528
Återbäring försäkringsbolag	2 869	1 695
Summa	9 974	113 055

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 125	0
Besiktningar	21 813	0
Brandskydd	14 200	20 471
Gårdkostnader	2 682	2 853
Gemensamma utrymmen	2 011	12 650
Garage/parkering	2 186	1 075
Serviceavtal	5 000	0
Fordon	2 176	0
Förbrukningsmaterial	1 520	156
Summa	74 712	37 205

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	3 685	0
Tvättstuga	10 370	11 019
Dörrar och lås/porttele	4 349	5 688

VVS	0	23 813
Ventilation	10 375	0
Tak	2 138	0
Vattenskada	0	114 928
Summa	30 917	155 448

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	38 501	0
Installationer	0	99 958
Tvättstuga	249 375	0
Entr/trapphus	45 800	0
Värmeanläggning	0	87 500
Summa	333 676	187 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	31 588	37 207
Uppvärmning	145 059	169 520
Vatten	93 706	166 905
Sophämtning/renhållning	22 178	24 355
Summa	292 531	397 987

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 119	4 988
Markhyra/väggavgift/avgälder	2 186	1 075
Kabel-TV	34 600	25 824
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	101 385	64 487

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 106
Tele- och datakommunikation	583	3 583
Revisionsarvoden extern revisor	4 000	4 000
Styrelseomkostnader	0	219
Fritids och trivselkostnader	858	146
Föreningskostnader	562	1 871
Förvaltningsarvode enl avtal	46 624	57 270
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	6 174	3 440
Administration	6 786	3 775
Konsultkostnader	3 744	12 915
Bostadsrätterna Sverige	4 530	0
Summa	80 035	98 354

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 800	33 999
Arbetsgivaravgifter	9 048	10 680
Summa	37 848	44 679

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	214 180	257 316
Dröjsmålsränta	245	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	37	0
Summa	214 462	257 316

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 162 034	9 162 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 162 034	9 162 034
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 838 195	-3 682 783
Årets avskrivning	-120 804	-155 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 958 999	-3 838 195
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 203 035	5 323 839
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>119 674</i>	<i>119 674</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	13 000 000
Summa	22 000 000	25 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 059	22 059
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 059	22 059
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 059	-22 059
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 059	-22 059
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 615	37 615
Utrangering	-32 245	
Årets inköp	134 901	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 271	37 615
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 615	-37 615
Återföring avskrivning	32 245	
Årets avskrivning	-13 488	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 858	-37 615
Utgående restvärde enligt plan	121 413	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 868	69
Transaktionskonto	149 734	179 762
Borgo räntekonto	648 130	720 346
Summa	800 732	900 177

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 554	5 623
Förutbet försäkr premier	25 898	24 939
Förutbet kabel-TV	8 797	8 650
Summa	50 249	39 212

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-03-28	1,75 %	900 615	900 615
SEB	2027-08-28	2,93 %	1 008 000	1 008 000
SEB	2026-03-28	3,15 %	936 000	936 000
SEB	2028-12-28	3,38 %	1 768 856	1 808 856
SEB	2026-08-28	2,74 %	955 000	962 500
SEB	2026-06-28	3,19 %	400 000	
Summa			5 968 471	5 615 971
Varav kortfristig del			3 191 615	4 715 356

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 718 471 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	817	199
Uppl kostn el	2 711	3 219
Uppl kostnad Värme	17 404	18 840
Uppl kostn räntor	12 504	7 402
Uppl kostn vatten	5 212	10 087
Uppl kostnad Sophämtning	1 124	1 626
Förutbet hyror/avgifter	81 297	70 865
Summa	121 069	112 238

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 940 000	5 940 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt arbete med att ta fram föreningens 50-åriga underhållsplan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Göteborg

Cecilia Wahlén
Ordförande

Frida Jansson
Ledamot

Hanna Lindhe der Hagopian
Ledamot

Jerry Hillin
Ledamot

Lisa Wessberg
Ledamot

Robert Lindberg
Kassör

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

Revidus AB
Gunilla Olmarker
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 19:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 18:28

DOCUMENT ID:

r1xLN0FC3Wx

ENVELOPE ID:

HkU4AK0nZe-r1xLN0FC3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Sarektjåkko nr 1, 757201-8393 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

b28e7cbfcc91aa5de26cf623eb6eac175572b9e124f0e0a
ccfcdbc33af8009698008b599d48cf16e28fdca35f64319
9e999b607abeaca37279af1e225d49549c

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA WAHLÉN zeziliaw@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:50 16.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.120.86
2. ROBERT LINDBERG robert-lindberg@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:05 16.04.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.199.148
3. JERRY HILLIN jerry.hillin@hotmail.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 19:31 16.04.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.155.157
4. HANNA LINDHE DER HAG OPIAN hanna.lindhe@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:05 16.04.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.203.237
5. LISA WESSBERG lisawessberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:05 16.04.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.195
6. FRIDA JANSSON fridavjansson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 18:25 17.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.216.243
7. Alice Eva Gunilla Karlsson Olmarker gunilla.olmarker@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 19:06 17.04.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.246.199

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sarektjäkko nr 1

Org.nr 757201-8393

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sarektjäkko nr 1 avseende år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper, protokoll och övriga handlingar som rör föreningens ekonomi under min uppdragstid.

Räkenskaperna är förda med stor ordning och noggrannhet. Likvida medel finns insatt på bank. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker att årsmötet

1. fastställer den av styrelsen upprättade balansräkningen per den 31 december 2025
2. disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
3. beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Digital signering

Gunilla Karlsson Olmarker
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 19:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 18:28

DOCUMENT ID:

H1LV0FRn-e

ENVELOPE ID:

HyMIERFCnWe-H1LV0FRn-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Sarektjåkko nr 1 år 2025.pdf
1 page

SHA-512:

68056ec02c6e805bbcbf754e13c4153c7e56d7c7a18d00
c18753cb9dfaf6b11814de035eeb09d9a6f111039dab06
2bbbd7a8e7e450f2c8c15fe0540a39672427

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alice Eva Gunilla Karlsson Olmarker	Signed	17.04.2026 19:07	eID	Swedish BankID
gunilla.olmarker@gmail.c om	Authenticated	17.04.2026 19:06	Low	IP: 90.232.246.199

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed