

Årsredovisning
för
Brf Segelsömmaren
757201-7601

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Segelsömmaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-05.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län i Göteborgs kommun.

Nuvarande stadgar är registrerade 2021-12-20. Ekonomisk plan har registrerats.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse bestående av minst tre och högst sju ledamöter samt minst tre och högst sju suppleanter.

Föreningens styrelse har under året hållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 20 november 2024.

Val av styrelse förrättades enligt följande:

Ordinarie styrelseledamöter

Inga-Lill Fröberg	1 år	ledamot
Leif Andersson	1 år	ledamot
Telma Kassai	1 år	ledamot
Camilla Sjösten	1 år	ledamot
Anton Dahl	2 år	ledamot

Suppleanter

Lena Bergön	1 år
Fabian Hörnlund	1 år
Jonna Dackerud	1 år
Charles Halldén	1 år
Gustav Bilde	1 år

Revisorer

Extra stämma beslutade att välja revisionsbyrå Azets Revision och Rådgivning AB som extern revisor.

Föreningsrevisor

Åse Belsby 1 år

Föreningsrevisor suppleant

Lars Danielsson 1 år

Valberedning

Stefan Åkergren 1 år

Marie Erlandsson 1 år

Anders Pernevik 1 år

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kålltorp 90:2, med adresser Ahrenbergsgatan 18-26 och Kaggeledsgatan 40.

Föreningen har ett tomträttsavtal som löper fram till 2028-04-05.

Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1948-04-06.

På tomterna har år 1949 uppförts bostadshus och anläggningar med 102 lägenheter, 39 förråd, 8 garage och 45 parkeringsplatser.

Lägenhetsytan uppgår till 5 373 m² och lokalytan till 318 m² enligt taxeringsbesked.

Bostadsrättslägenheterna har följande fördelning:

2 rum och kök 90 st

3 rum och kök 12 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Försäkringen omfattar bl.a.brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Förvaltning

Primär Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har avtal med olika leverantörer om snöröjning, gräsklippning, städning av trapphus, bredband/TV och serviceavtal gällande tvättmaskiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sett över stadgarna och tagit extern hjälp för uppdatering av dem.

Ytterbelysning över samtliga entrédörrar har bytts till LED-lampa.

OVK har gjorts under 2025 och underhåll av ventilationskanaler har också gjorts i samband med detta.

Dränering för de sista husen det vill säga 24, 26 och 40 husen blev färdiga strax efter juni 2025.

Utfört underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av fastigheten och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

2024-2025 Dränering 24, 26, och 40-husen.

2024-2025 Underhåll av skärmtak av samtliga entrédörrar.

2024 Montering av Pax fläkt i föreningslokal

2024 Målning av fönterram i nordläge

2024-2025 Komplettering till skyddsrum

Planerat underhåll

Underhållsplan finns upprättad för perioden 2024-2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024-05-30.

Under 24/25 kommer följande att utföras:

Sedvanligt löpande underhåll

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	135
Antal medlemmar vid årets slut	132

Under verksamhetsåret har 10 (11) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen att gå över till regelverk K3.

Avgifterna höjdes med 15% 2024-07-01 och samtidigt höjdes hyra för p-platser till 400 kr/månad och garage till 800 kr/månad. Avgifterna höjs med 3% 2025-07-01 och samtidigt höjs värmeavgiften med 30% och hyra för p-platser till 500kr/månad och garage till 1000kr/månad. Föreningen har under året tagit upp två nya lån hos Handelsbanken.

Medel reserveras årligen enligt långsiktig underhållsplan till det planerade underhållet.

Avsättning för räkenskapsåret 20240701 - 20250630 uppgår till 1 086 000 kr.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.
Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:
-årsavgift (som inkluderar värme, vatten, bredband/fiber och kabel-TV)

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettomsättning (tkr)	5 000	4 402	4 015	3 930
Resultat efter finans. poster (tkr)	631	-113	-409	-926
Resultat efter påverkan fond (tkr)	-410	-1 199	-728	-1 087
Soliditet (%)	10,0	12,0	21,6	24,7
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	868	772	714	697
Årsavgifters andel av tot intäkt (%) *	92	85	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR*	3 290	1 999	0	0
Skuldsättning kr/kvm*	3 107	1 888	0	0
Sparande kr/kvm*	163	24	0	0
Räntekänslighet (%)*	4	3	0	0
Energikostnad kr/kvm*	225	219	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 000	678 742	3 934 726	-3 018 275	-113 356	1 614 837
Avsättning fond enligt stämma			1 086 000	-1 086 000		0
Ianspråktagande fond			-45 000	45 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-113 356	113 356	0
Årets resultat					630 805	630 805
Belopp vid årets utgång	133 000	678 742	4 975 726	-4 172 631	630 805	2 245 642

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 172 632
årets vinst	630 805
	-3 541 827

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 086 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-45 000
i ny räkning överföres	-4 582 827
	-3 541 827

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 999 785	4 401 937
Övriga rörelseintäkter	3	52 507	487 934
Summa rörelseintäkter		5 052 292	4 889 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 389 305	-4 014 866
Övriga externa kostnader	5	-216 195	-215 399
Personalkostnader	6	-211 180	-196 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-250 000	-250 000
Summa rörelsekostnader		-4 066 680	-4 676 718
Rörelseresultat		985 612	213 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 280	34 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 086	-361 049
Summa finansiella poster		-354 806	-326 509
Resultat efter finansiella poster		630 805	-113 356
Resultat före skatt		630 805	-113 356
Årets resultat		630 805	-113 356

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	4 814 113	5 064 113
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	13 065 371	5 435 078
Summa materiella anläggningstillgångar		17 879 484	10 499 191

Summa anläggningstillgångar

17 879 484

10 499 191

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 673
Övriga fordringar		4 470	2 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		400 598	401 845
Summa kortfristiga fordringar		405 068	406 201

Kassa och bank

Kassa och bank	10	4 197 631	2 499 728
Summa kassa och bank		4 197 631	2 499 728
Summa omsättningstillgångar		4 602 699	2 905 929

SUMMA TILLGÅNGAR

22 482 183

13 405 120

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

811 742

811 742

Fond för yttre underhåll

11

4 975 726

3 934 726

Summa bundet eget kapital

5 787 468

4 746 468

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 172 632

-3 018 276

Årets resultat

630 805

-113 356

Summa fritt eget kapital

-3 541 827

-3 131 632

Summa eget kapital

2 245 641

1 614 836

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

3 500 000

2 024 529

Summa långfristiga skulder

3 500 000

2 024 529

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

14 179 322

8 718 197

Leverantörsskulder

1 702 471

337 622

Skatteskulder

16 741

14 837

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

838 008

695 099

Summa kortfristiga skulder

16 736 542

9 765 755

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 482 183

13 405 120

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		985 612	213 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	250 000	250 000
Erhållen ränta		33 310	32 128
Erlagd ränta		-351 357	-321 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		917 565	173 987

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		1 673	-1 148
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 569	-15 882
Förändring av leverantörsskulder		1 364 849	140 211
Förändring av kortfristiga skulder		116 083	114 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 391 601	411 399

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	-7 630 294	-5 435 078
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 630 294	-5 435 078

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	12	7 000 000	5 300 000
Amortering av lån	12	-63 404	-63 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 936 596	5 236 596

Årets kassaflöde

1 697 903 **212 917**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		2 499 728	2 286 811
Likvida medel vid årets slut		4 197 631	2 499 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första gången upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har inneburit att byggnader har komponentindelats. Övergången har inte inneburit att några jämförelsetal har räknats om.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan samt förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdepositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Komponentavskrivning tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggning

Byggnad grund	fullt avskriven
Tillkommande utgifter:	
Värmeanläggning, dagreglering, portlås, skärmtak	5-10% fullt avskrivna
Stamrenovering, balkonger, fjärrvärme, tvättstugor	2,74%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20% fullt avskrivna
Pågående arbete, dränering	avskrivning ej påbörjad

Föreningen har ingen anställd personal. Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på stämma.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	3 967 366	3 449 878
Hyror lokaler/förråd	41 259	43 299
Hyror garage och parkeringsplatser	292 400	210 000
Värmeavgifter	698 760	698 760
	4 999 785	4 401 937

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Försäkringsersättning	21 055	452 879
Uthyrningsrum	20 250	23 300
Elstöd		0
Övriga intäkter	11 202	11 755
	52 507	487 934

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetskostnader		
Skötsel / städning	148 712	147 537
Övrig tillsyn	10 312	13 236
Snöröjning	103 593	194 425
Övriga tjänster	2 812	0
OVK	96 538	0
	361 967	355 198
Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	37 294	244 481
El	1 094	21 328
Entré/trappuppgång	0	9 708
VVS	27 690	0
Lås	0	58 479
Tvättstuga	8 569	57 315
Tak	84 338	0
Värme	8 131	7 959
Renhållning	0	253
Vattenskador	34 069	489 856
	201 185	889 379
Planerat underhåll		
Gemensamma utrymmen	45 000	0
	45 000	0

Taxebundna kostnader

El- och nätavgifter	129 114	129 356
Värme	734 820	739 912
Vatten	416 988	377 702
Sophämtning / återvinning	198 231	200 044
	1 479 153	1 447 014

Övriga driftskostnader

Försäkringar	113 429	97 835
Tomträttsavgäld	706 136	706 136
Arrendeavgifter	103 674	99 718
Kabel-tv	86 037	99 524
Bredband	113 016	146 351
Fastighetsskatt	179 708	173 710
	1 302 000	1 323 274

Totalt driftskostnader	3 389 305	4 014 865
-------------------------------	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Administration	10 501	11 519
Revision	24 375	22 750
Ekonomisk förvaltning	118 341	106 196
Konsultarvoden	23 906	36 250
Övriga förvaltningskostnader	39 072	38 684
	216 195	215 399

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvoden	117 533	114 942
Övriga ersättningar till styrelsen	44 024	38 154
Internrevisor	4 500	4 695
Övriga ersättningar	375	875
Lagstadgade sociala avgifter	44 748	37 787
	211 180	196 453

Not 7 Byggnader

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 524 964	15 524 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 524 964	15 524 964
Ingående avskrivningar	-10 460 851	-10 210 851
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 710 851	-10 460 851
Utgående redovisat värde	4 814 113	5 064 113
Taxeringsvärden byggnader	67 386 000	55 434 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	77 311 000
	123 386 000	132 745 000
Bostäder	123 000 000	132 000 000
Lokaler	386 000	745 000
	123 386 000	132 745 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	451 683	451 683
Omklassificeringar	346 905	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	798 588	451 683
Ingående avskrivningar	-451 683	-451 683
Omklassificeringar	-346 905	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-798 588	-451 683
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 435 078	
Inköp*	7 630 293	5 435 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 065 371	5 435 078
Utgående redovisat värde	13 065 371	5 435 078

*Pågående dränering har balanserats som en tillgång.

Not 10 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	3 117 916	1 453 274
SBAB	1 079 714	1 046 454
	4 197 630	2 499 728

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets ingång	3 934 726	3 615 510
Avsättning enligt stämmobeslut	1 086 000	1 086 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-45 000	-766 784
	4 975 726	3 934 726

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet till	2025-06-30	2024-06-30
Stadshypotek	3,10	2025-07-01	1 233 656	1 233 656
Stadshypotek	1,40	2025-12-01	2 001 125	2 024 529
Stadshypotek	3,10	2025-08-05	2 144 541	2 184 541
Stadshypotek	3,10	2025-09-03	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,15	2025-07-22	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	3,10	2025-07-25	3 500 000	0
Stadshypotek	2,85	2027-04-30	3 500 000	0
Summa			17 679 322	10 742 726
Planenlig amortering år 1			63 404	
Planenlig amortering år 2-5			253 616	

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	17 686 000	10 791 000
	17 686 000	10 791 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående dränering fortlöpte och avslutades under nya räkenskapsåret.

Extrastämma hölls 8 september för val av ny extern revisor, Azets Revision och Rådgivning AB.

Årsredovisningens innehåll belv klart den 10 september 2025.

Göteborg 2025-

Telma Kassai

Inga-Lill Fröberg

Anton Dahl

Leif Andersson

Camilla Sjösten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision och Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Åse Belsby
Förtroendevald revisor