Årsredovisning

för

Brf Segelsömmaren

757201-7601

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Styrelsen för Brf Segelsömmaren får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 (äkta 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 19 november 2025.
Extra stämma hölls den 16 mars 2026.
På extrastämman togs beslut om att uppdatera stadgarna så att antal suppleanter högst får uppgå till 3 styck. Beslutet bifölls.

Val av styrelse förrättades enligt följande:

Ordinarie styrelseledamöter

Gustav Blide	2 år	ledamot
Fabian Hörnlund	2 år	ledamot
Camilla Sjösten	2 år	ledamot
Anton Dahl	1 år	ledamot

Suppleanter

Lena Bergön	1 år
Susanne Maunula	1 år
Britt-Marie Andersson	1 år

Revisorer
Stämman beslutade att välja revisionsbyrån 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
Telma Kassai	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 och tekniska förvaltningen.
Föreningen har avtal med olika leverantörer om snöröjning, gräsklippning, städning av trapphus, bredband/TV och serviceavtal gällande tvättmaskiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har föreningen genomfört vissa underhållsåtgärder, bland annat upprustning av skyddsrum. I övrigt har verksamheten bedrivits enligt plan.

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

2025-2026 Upprustning skyddsrum

Planerat underhåll
Underhållsplan finns upprättad för perioden 2024-2044. Underhållsplanen uppdaterades 2026-08-31.

Under 26/27 kommer följande att utföras:
2026 Upprustning spillvattenrör/ ledningar
2026 Fuktskada hus 20 källare

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	132
Antal medlemmar vid årets slut	133

Under verksamhetsåret har 10 (10) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi
Avgifterna höjdes med 3% 2025-07-01 och samtidigt höjdes värmeavgiften med 30% och hyra för p-platser till 500kr/månad och garage till 1000kr/månad. Avgifterna höjs med 3 % från 2026-07-01.

Medel reserveras årligen enligt långsiktig underhållsplan till det planerade underhållet.
Avsättning för räkenskapsåret 20250701 - 20260630 uppgår till 1 086 000 kr.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 784 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	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**
Nettomsättning (tkr)	5 435	5 000	4 402	4 015
Resultat efter finans. poster (tkr)	103	631	-113	-409
Resultat efter påverkan fond (tkr)	-983	-410	-1 199	-728
Soliditet (%)	11,0	10,0	12,0	21,6
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	930	868	772	714
Årsavgifters andel av tot intäkt (%) *	92	92	85	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR*	3 257	3 290	1 999	0
Skuldsättning kr/kvm*	3 075	3 107	1 888	0
Sparande kr/kvm*	177	163	24	0
Räntekänslighet (%)*	4	4	3	0
Energikostnad kr/kvm*	255	225	219	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

Upplysning vid förlust
Föreningen är medveten om att de har en balanserad förlust. Vi går med balanserad förlust eftersom de avgifter vi tar in täcker drift och ränta men inte avsättning till fond och avskrivningar.

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	4 975 726	-4 172 631	630 805	**2 245 642**
Avsättning fond enligt stämma			1 086 000	-1 086 000		**0**
Balanseras i ny räkning				630 805	-630 805	**0**
Årets resultat					103 080	**103 080**
Belopp vid årets utgång	**133 000**	**678 742**	**6 061 726**	**-4 627 826**	**103 080**	**2 348 722**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 627 826
årets vinst	103 080
	-4 524 746

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 086 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-5 610 746
	-4 524 746

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

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 407 441	4 999 785
Övriga rörelseintäkter	3	34 039	52 507
Summa rörelseintäkter		**5 441 480**	**5 052 292**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 945 183	-3 389 305
Övriga externa kostnader	5	-204 499	-216 195
Personalkostnader	6	-205 350	-211 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-512 319	-250 000
Summa rörelsekostnader		**-4 867 350**	**-4 066 680**
Rörelseresultat		**574 130**	**985 612**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 007	25 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 056	-380 086
Summa finansiella poster		**-471 049**	**-354 806**
Resultat efter finansiella poster		**103 080**	**630 805**
Resultat före skatt		**103 080**	**630 805**
Årets resultat		**103 080**	**630 805**

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	17 417 761	4 814 113
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	13 065 371
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 417 761**	**17 879 484**
Summa anläggningstillgångar		**17 417 761**	**17 879 484**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 633	0
Övriga fordringar		2 987	4 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		404 172	400 598
Summa kortfristiga fordringar		**408 792**	**405 068**
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	3 080 697	4 197 631
Summa kassa och bank		**3 080 697**	**4 197 631**
Summa omsättningstillgångar		**3 489 489**	**4 602 699**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 907 250**	**22 482 183**

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		811 742	811 742
Fond för yttre underhåll	11	6 061 726	4 975 726
Summa bundet eget kapital		**6 873 468**	**5 787 468**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 627 826	-4 172 632
Årets resultat		103 080	630 805
Summa fritt eget kapital		**-4 524 746**	**-3 541 827**
Summa eget kapital		**2 348 722**	**2 245 641**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	1 977 721	3 500 000
Summa långfristiga skulder		**1 977 721**	**3 500 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 524 809	14 179 322
Leverantörsskulder		138 384	1 702 471
Skatteskulder		12 171	16 741
Övriga skulder		1 480	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		903 963	838 008
Summa kortfristiga skulder		**16 580 807**	**16 736 542**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 907 250**	**22 482 183**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		574 130	985 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	512 319	250 000
Erhållen ränta		26 403	33 310
Erlagd ränta		-492 774	-351 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**620 078**	**917 565**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 633	1 673
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 488	-8 569
Förändring av leverantörsskulder		-1 564 087	1 364 849
Förändring av kortfristiga skulder		64 583	116 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-889 547**	**2 391 601**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	-50 595	-7 630 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-50 595**	**-7 630 294**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	12	0	7 000 000
Amortering av lån	12	-176 792	-63 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-176 792**	**6 936 596**
Årets kassaflöde		**-1 116 934**	**1 697 903**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 197 631	2 499 728
Likvida medel vid årets slut		**3 080 697**	**4 197 631**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Årsavgifter bostäder	4 086 384	3 967 366
Hyror lokaler/förråd	47 169	41 259
Hyror garage och parkeringsplatser	365 500	292 400
Värmeavgifter	908 388	698 760
	5 407 441	**4 999 785**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Försäkringsersättning	0	21 055
Uthyrningsrum	17 200	20 250
Påminnelseavgifter	960	1 080
Tillägg andrahandsuthyrning	9 347	5 805
Öresavrundning	31	217
Övriga intäkter	6 501	4 100
	34 039	**52 507**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Fastighetskostnader		
Skötsel / städning	189 650	148 712
Övrig tillsyn	11 250	10 312
Snöröjning	116 251	103 593
Övriga tjänster	11 361	2 812
OVK	0	96 538
	328 512	**361 967**
Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	20 710	37 294
El	15 174	1 094
Entré/trappuppgång	10 176	0
VVS	29 469	27 690
Lås	2 901	0
Tvättstuga	49 608	8 569
Tak	0	84 338
Klotter	5 796	0
Värme	34 339	8 131
Vattenskador	11 681	34 069
Sotning	109 659	0
	289 513	**201 185**
Planerat underhåll		
Gemensamma utrymmen	334 029	45 000
Värme	59 143	0
	393 172	**45 000**

Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	144 470	129 114
Värme	821 637	734 820
Vatten	482 832	416 988
Sophämtning / återvinning	229 351	198 231
	1 678 290	**1 479 153**
Övriga driftskostnader		
Försäkringar	124 751	113 429
Tomträttsavgäld	706 136	706 136
Arrendeavgifter	104 968	103 674
Kabel-tv	0	86 037
Bredband	134 012	113 016
Fastighetsskatt	185 828	179 708
	1 255 695	**1 302 000**
Totalt driftskostnader	**3 945 182**	**3 389 305**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Administration	11 546	10 501
Revision	29 375	24 375
Ekonomisk förvaltning	136 318	118 341
Konsultarvoden	0	23 906
Övriga förvaltningskostnader	27 260	39 072
	204 499	**216 195**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Styrelsearvoden	99 498	117 533
Övriga ersättningar till styrelsen	63 502	44 024
Internrevisor	3 000	4 500
Övriga ersättningar	550	375
Lagstadgade sociala avgifter	38 800	44 748
	205 350	**211 180**

Not 7 Byggnader

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 524 964	15 524 964
Inköp	13 115 967	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 640 931**	**15 524 964**
Ingående avskrivningar	-10 710 851	-10 460 851
Årets avskrivningar	-512 319	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 223 170**	**-10 710 851**
Utgående redovisat värde	**17 417 761**	**4 814 113**
Taxeringsvärden byggnader	67 386 000	67 386 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	123 386 000	**123 386 000**
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	386 000	386 000
	123 386 000	**123 386 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	798 588	451 683
Omklassificeringar		346 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**798 588**	**798 588**
Ingående avskrivningar	-798 588	-451 683
Omklassificeringar		-346 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-798 588**	**-798 588**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	13 065 371	5 435 078
Inköp*		7 630 293
Omklassificeringar	-13 065 371	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**13 065 371**
Utgående redovisat värde	**0**	**13 065 371**

*Pågående dränering har balanserats som en tillgång.

Not 10 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Transaktionskonto	1 983 425	3 117 916
SBAB	1 097 272	1 079 714
	3 080 697	**4 197 630**

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets ingång	4 975 726	3 934 726
Avsättning enligt stämmobeslut	1 086 000	1 086 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-45 000
	6 061 726	**4 975 726**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet till	2026-06-30	2025-06-30
Stadshypotek	2,90	2026-07-02	1 233 656	1 233 656
Stadshypotek	3,05	2028-12-01	1 977 721	2 001 125
Stadshypotek	2,90	2026-08-05	2 104 541	2 144 541
Stadshypotek	2,90	2026-09-03	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,90	2026-07-22	1 186 612	1 300 000
Stadshypotek	2,90	2026-07-27	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2,85	2027-04-30	3 500 000	3 500 000
Summa			**17 502 530**	**17 679 322**

Planenlig amortering år 1	176 792
Planenlig amortering år 2-5	707 168

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

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	17 686 000	17 686 000
	17 686 000	**17 686 000**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-09-04

Göteborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Sjösten

Gustav Blide

Fabian Hörnlund

Anton Dahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision och Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Åse Belsby
Förtroendevald revisor