

# Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg

Org.nr: 757202-6941

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 146:28	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:29	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:30	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:31	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974
Majorna 146:32	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-01	1974

### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
365	garageplatser	0
6	lokaler (hyresrätt)	1300
415	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26566
12	p-platser	0
<b>Totalt 798 objekt</b>		<b>27866</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 213 st 2 rok, 82 st 3 rok, 42 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Busck	Ordförande	2017-12-08	
Lars-Olov Stenman	Ledamot	2020-12-08	
Lena Lundin	Ledamot	2019-12-20	
Gun Nielsen	Ledamot	2020-12-08	
Per Olof Göransson	Ledamot	2023-01-19	
Maria Lind	Ledamot	2020-12-08	2023-01-19
Christophe Marliot	Ledamot	2021-12-08	
Jonas Adamsson	Ledamot	2021-06-01	
Jennifer Vallöf	Ledamot	2020-12-08	
Jessica Johansson	Ledamot	2019-12-20	2023-01-19
Benjamin Mattsson	Ledamot	2023-01-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Nielsen, Jennifer Vallöf, Lena Lundin och Lars-Olov Stenman, Christophe Marliot och Michael Busck.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Olov Stenman, Michael Busck, Lena Lundin, Christophe Marliot.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2020.

Revisorer har varit: Tommy Augustsson och Gigo Rebrina valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Vallöf (sammankallande), Kajsa Kristiansson samt Tove Andersson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-06. På stämman deltog 80 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-07-01 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 den 2023-05-15.

**Förändrad förvaltarrapport.**

Styrelsen för brf Seglaren meddelar att vi fr.o.m årsredovisningen 2021/2022 använder oss av HSB:s nätupplaga för att fylla i vår förvaltningsberättelse. Denna har utformats av HSB. Skälen är följande:

1. Det blir enklare för ekonomerna att arbeta med likformiga dokument.
2. Framtida användare kan få snabbare support från HSB då man inte behöver "leta" i olika typer av dokument.
3. Samstämmighet med kommande lagar fr.o.m 2023 avseende jämförelsetal m.m.

**Information om tomträttsavgäld.**

Brf Seglaren arrenderar marken som hör till föreningen av Göteborg stad. Arrendet kallas tomträttsavgäld och omräknas var tionde år. Nuvarande avtal löpte ut 22-10-31.

Den tidigare avgälden var 1 432 704. Göteborgs stad begär 5 801 608 i ny avgäld, en höjning med ca 300% på tio år. Styrelsen har överklagat höjningentill Mark & Miljödomstolen. Det är nu tolv föreningar som överklagat och samtliga anlitar samma advokatbyrå. Detta innebär delade kostnader. Brf Seglarens försäkring täcker en del av vår andel.

Nuvarande avgäld är 54 kr / m2 lägenhetsyta och år. Den begärda avgälden innebär 218 kr / m2 och år. En höjning med 164 kr /m2 och år. Styrelsen tog höjd för detta genom en höjning av avgiften 22-07-01 med 10%.

Mark & Miljödomstolen dömde 230630 till Göteborgs Stads fördel. Tretton föreningar lät Wistrands advokatbyrå överklaga till Mark- och MiljöÖverDomstolen. Samtidigt begärde Wistrand att målen skall vara vilande. Detta beror på att Wistrand har ett annat liknande mål i Stockholm som överklagats till HD. HDs dom kan bli prejudicerande.

För information om tidigare års underhåll hänvisar vi till tidigare årsredovisningar.

**Under året utförda reparationer/investeringar av väsentlig art:**

Årtal	Ändamål
2022/2023	FX- ventilation SG 4 och SG 10 med 50% statsbidrag.
2022/2023	Fönsterbyte SG 4, 10, 17-23 med 50% statsbidrag
2022	Reparation av trappan vid garaget SG 10.
2022	Stammarna, vertikala - Fortsatt utredning under 2022-2023 pågår.
2023	Optimering av värmesystem SG 4 o 10 klart
2023	Solcellspark i Strängnäs - Seglaren har köpt andelar i HSBs solcells-park i Strängnäs. Ca 40 öre / kWh + moms. Solparkens förväntade livslängd är 30 år.
2023	Omläggning av taket över Seglaresalen
2023	Reparerat tegelfasad på SG 35 gavel mot väster
2023	Byte entréport SG 4

**Energi och hållbarhet****SG 4, 10, 17-23**

Styrelsen fattade beslut om omfattande åtgärder för energibesparing 2022.

FX-ventilation återvinner värmen i ventilationsluften. Detta system ger både värme och varmvatten. Det har installerats FX-ventilation på SG 4 o 10 2022/23. Samtidigt byttes de gamla fläktarna till energisnåla dito. Installation av FX pågår på SG 17-23 och beräknas bli klart i oktober 2023. Därefter sker värmeoptimering på SG 17-23. Den är redan klar på SG 4 o 10.

Installation av 100 st temperaturgivare i 100 lägenheter är klar. Dessa kommer sedan att ge information till FX-systemet så att värmekomforten kan hållas på en god nivå.

Samtliga ej tidigare bytta fönster har nu bytts i dessa hus.

Den verkliga energibesparingen ligger på drygt 20% för SG 4 o 10. Vad besparingen blir på SG 17-23 får vi se efter vintern 2023/24. Energibidrag utgår med 50% för alla kostnader ovan.

#### **SG 35, 16-28**

I SG 35 är FX redan installerat sedan november 2021 utan energibidrag. Dock ej med koppling till värmning av varmvatten.

SG 35 kan ej erhålla energibidrag för fönsterbyte.

SG 16-28 kan ej erhålla energibidrag varken för FX-ventilation eller fönsterbyte.

Styrelsen beslutade i september att byta resterande fönster på SG 16-28. Montering påbörjas i november.

Styrelsen beslutade i oktober att även byta de sista fönstren på SG 35. Detta efter att fått en rabatt på 20%.

#### **EL**

Styrelsen har köpt in sig i HSBs solcellspark i Strängnäs. Från 1 juli 2023 kommer 1,1 milj kWh av vår beräknade elkonsumtion att kosta ca 40 öre per kWh + moms. Priset är fast t.o.m. 2025. Med små variationer förväntas priset att gälla i 30 år. Moms, elskatt, elcertifikat och framledningskostnad tillkommer. Resterande el inköps till marknadspris. Vår totala elförbrukning var 1,3 milj. kWh år 2022.

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

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2022-23	FX- ventilation SG 17-23 - Pågående. Klart hösten 2023. 50% statsbidrag.
2024	FX- ventilation SG 16-28 - Skjuts upp tills vidare
2023	Värmesystem - Optimering av värmesystemet sker efter FX-installationerna på SG 17-23. 50% statsbidrag. Dock ej statsbidrag SG 16-28 eller SG 35.
2023	Fönsterbyte Sg 16-28
2024	Fönsterbyte Sg 35
2021	Solceller på taken - Skjuts upp tills det är dags att byta taken runt 2030.
2021-24	Balkonger - Vid behov genomförs reparationer. Pågående arbete.
2023-24	Stammarna, vertikala - Utredning del 3 påbörjas vintern 2023. Klar i slutet på juni 2024. Eventuellt start under 2025.
2027	Fasadreparationer - SG 16-28 uppskjuten. Dalheimer tillåter ej ställning på sitt garagetak. Ev skall garaget rivas. Göteborgsstad kan inte ge besked om tidsplan.
2025-2027	Stamrenovering

#### **Planerat underhåll / energiarbete kommentar / avtal**

##### **Underhåll**

Det är dags för stambyte. P.g.a. pandemi och marknadsläget har utredningen försenats. Styrelsen beräknar att den är klar till halvårsskiftet 2024. Utredningen skapar ett förfrågningsunderlag som överlämnas till olika entreprenörer. Dessa tar fram offerter på vad stambytet kommer att kosta. När styrelsen fått in offerterna kommer den bästa att presenteras för medlemmarna på en extra föreningsstämma. Stämman fattar beslutet när stambytet skall genomföras. Stambytet kommer sammanlagt att ta ca tre år totalt, en fastighet i taget.

**Energi och hållbarhet****Kostnader för nyinvesteringar 2023/24**

SG 17-23

**Kostnad för FX** 6 673 000

Energibidrag 3 336 500 50,00 %

Kostnad Netto 3 336 500

Besparing/år 510 000

**Fönsterbyte** 9 223 000 **SG 17-23**

Energibidrag 4 611 000 50,00%

Netto 4 611 000

**Fönsterbyte** 3 138 510 **SG 16-28****Fönsterbyte** 3 118 150 **SG 35****Avtal****Bredband, TV**

Föreningen har sagt upp avtalet med Tele2 fd ComHem gällande gamla kabelnätet.

Föreningen har förlängt avtalet med Telia i sex år. Därmed sänks månadskostnaden från 170 kr/månad till 139 kr. Ingen indexuppräknning under perioden.

**Fastighetsskötsel**

Föreningen har sagt upp avtalet med HSB. Nytt avtal har gjorts med FKIV (förvaltningsbolaget) och börjar gälla 240101. FKIV anställer nuvarande fastighetsskötare.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 523 och under året har det tillkommit 33 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 529.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	445	434	323	293	264
Skuldsättning, kr/kvm	2 718	2 360	2 408	2 036	1 516
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	173	176	174	150	144
Driftskostnad, kr/kvm	608	583	599	564	551
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	909	827	780	757
Totala intäkter, kr/kvm	1 103	1 057	970	899	853
Nettoomsättning, tkr	30 700	28 912	26 739	24 690	23 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 599	5 819	342	-493	-13 359
Soliditet, %	21	17	12	14	17

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 289 351	0	0	5 289 351
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	516 199	0	0	516 199
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 476 122	0	310 120	3 786 242
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 281 672</b>	<b>0</b>	<b>310 120</b>	<b>9 591 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 235 167	5 819 230	-310 120	6 744 277
Årets resultat, kr	5 819 230	-5 819 230	6 598 764	6 598 764
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 054 397</b>	<b>0</b>	<b>6 288 644</b>	<b>13 343 041</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 336 069</b>	<b>0</b>	<b>6 598 764</b>	<b>22 934 833</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 689 880 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	7 054 397
Årets resultat, kr	6 598 764
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 689 880
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 343 041</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>13 343 041</b>

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	30 700 363	28 912 197
Övriga rörelseintäkter	Not 2	28 118	534 487
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>30 728 481</b>	<b>29 446 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-15 831 934	-15 162 468
Underhållskostnader	Not 4	-2 689 880	-2 472 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 113 532	-1 071 432
Personalkostnader	Not 6	-460 479	-418 135
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 123 888	-3 804 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 219 713</b>	<b>-22 928 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 508 768</b>	<b>6 518 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 965	2 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-911 969	-701 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-910 004</b>	<b>-698 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 598 764</b>	<b>5 819 230</b>

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	75 358 911	69 088 524
Inventarier	Not 12	221 316	265 576
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	7 379 680	2 250 513
		<u>82 959 907</u>	<u>71 604 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 450 000	500
		<u>2 450 000</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>85 409 907</b>	<b>71 605 113</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	8 320	48 536
Övriga fordringar	Not 16	22 777 341	19 336 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 072 720	2 515 327
		<u>24 858 382</u>	<u>21 900 500</u>
Kassa och bank		11 768	11 706
Summa omsättningstillgångar		<b>24 870 149</b>	<b>21 912 207</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>110 280 057</b>	<b>93 517 320</b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 805 550	5 805 550
Underhållsfond	3 786 242	3 476 122
	<u>9 591 792</u>	<u>9 281 672</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 744 277	1 235 167
Årets resultat	6 598 764	5 819 230
	<u>13 343 041</u>	<u>7 054 397</u>
Summa eget kapital	<b>22 934 833</b>	<b>16 336 069</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 65 298 803	65 298 803
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 454 358	463 682
Leverantörsskulder	4 232 959	3 150 966
Skatteskulder	85 616	68 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 3 132 661	4 075 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 4 140 827	4 123 744
	<u>22 046 421</u>	<u>11 882 448</u>
Summa skulder	<b>87 345 224</b>	<b>77 181 251</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>110 280 057</b>	<b>93 517 320</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,31%
Inventarier	10,00%
Lokalanpassning	6,67%
IMD	2,50%
Betong loftgångar	2,50%
Relining bottenplatta	2,50%
Dörrar	2,50%
Lås	5,00%
Värmepumpar FX	5,00%
Värmeinjustering	10,00%
Fönster	2,50%
Markanläggning	2,50%
Inventarier	10-20%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 15 669 531 kr (15 669 531 kr).

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	26 571 432	24 156 456
Hyror	1 787 950	2 696 870
Elintäkter	862 564	908 924
Övriga intäkter	1 478 417	1 149 947
	<b>30 700 363</b>	<b>28 912 197</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	28 118	534 487
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	0	497 650
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 182 534	2 186 537
Reparationer	2 277 244	1 926 566
El	1 752 246	1 328 680
Uppvärmning	2 196 629	2 780 503
Vatten	872 421	797 723
Sophämtning	638 544	542 177
Övriga avgifter	1 515 217	1 478 199
Förvaltningsarvoden	1 769 462	1 691 296
Tomträttsavgäld	1 432 704	1 443 704
Övriga driftskostnader	1 194 933	987 083
	<b>15 831 934</b>	<b>15 162 468</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	276 250	250 056
VVS	119 620	144 814
El och tele	145 325	172 320
Byggnad utvändigt	1 811 749	1 685 384
Markytor	91 575	97 777
Styr och övervakning	0	64 550
Utrustning	245 362	57 628
	<b>2 689 880</b>	<b>2 472 528</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	945 715	920 385
Medlemsavgifter	133 827	133 800
Övriga externa kostnader	33 990	17 247
	<b>1 113 532</b>	<b>1 071 432</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	272 803	250 000
Sammanträdesersättningar	49 500	53 500
Revisorsarvode	27 280	25 000
Löner och andra ersättningar	25 104	17 918
Sociala kostnader	85 048	70 217
Kurser och konferenser	745	1 500
	<b>460 479</b>	<b>418 135</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 882 085	3 559 807
Markanläggningar	197 543	197 543
Inventarier	44 260	46 760
	<b>3 123 888</b>	<b>3 804 110</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	688	0
Övriga ränteintäkter	1 277	2 522
	<b>1 965</b>	<b>2 522</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	708 839	698 734
Övriga finansiella kostnader	203 130	2 569
	<b>911 969</b>	<b>701 303</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>6 598 764</b>	<b>5 819 230</b>
Avsättning till underhållsfond	-3 000 000	-3 000 000
Disposition ur underhållsfond	2 689 880	2 472 528
Resultat efter underhållspåverkan	6 288 644	5 291 758

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	109 835 240	108 190 036
Årets investeringar	9 350 015	1 645 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 185 255	109 835 240
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 870 529	-43 310 722
Årets avskrivningar	-2 882 085	-3 559 807
Utgående avskrivningar	-49 752 614	-46 870 529
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>69 432 641</b>	<b>62 964 711</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 901 700	7 901 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 901 700	7 901 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 777 887	-1 580 344
Årets avskrivningar	-197 543	-197 543
Utgående avskrivningar	-1 975 430	-1 777 887
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>5 926 270</b>	<b>6 123 813</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>75 358 911</b>	<b>69 088 524</b>
Taxeringsvärde för Majorna 146:28, 146:29, 146:30, 146:31 och 146:32		
Byggnad - bostäder	385 000 000	385 000 000
Byggnad - lokaler	13 200 000	13 200 000
	398 200 000	398 200 000
Mark - bostäder	317 000 000	317 000 000
Mark - lokaler	15 800 000	15 800 000
	332 800 000	332 800 000
Taxeringsvärde totalt	731 000 000	731 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	78 512 000	68 401 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	879 287	879 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879 287	879 287
Ingående avskrivningar	-613 711	-566 951
Årets avskrivningar	-44 260	-46 760
Utgående avskrivningar	-657 971	-613 711
<b>Bokfört värde</b>	<b>221 316</b>	<b>265 576</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	7 379 680	2 250 513
<i>*Avser energiprojekt och stammar</i>		

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
11 500 andelar i HSB Solpark	2 449 500	0			
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
	<b>2 450 000</b>	<b>500</b>			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	8 320	10 573			
Övriga kundfordringar	0	37 963			
	<b>8 320</b>	<b>48 536</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	16 767 517	19 251 957			
Skattekonto	78 652	84 680			
Övrigt	5 931 172	0			
	<b>22 777 341</b>	<b>19 336 637</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 687 551	1 652 554			
Upplupna intäkter	385 169	862 773			
	<b>2 072 720</b>	<b>2 515 327</b>			
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31316162	1,18%	2030-08-15	12 000 000	0
Stadshypotek	285024	0,99%	2024-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek	319325	0,98%	2025-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek	333246	1,12%	2025-03-30	5 053 603	0
Stadshypotek	392213	0,65%	2025-12-30	12 000 000	0
Stadshypotek	460619	1,17%	2026-12-01	6 745 200	0
Stadshypotek	471737	1,15%	2026-12-30	6 500 000	0
Stadshypotek	488958	1,51%	2027-03-01	7 000 000	0
*Stadshypotek	604307	4,29%	2023-10-02	10 000 000	0
*Swedbank Hypot	2852574215	4,99%	2023-09-28	454 358	9 324
				75 753 161	9 324
Nästa års amortering beräknas uppgå till					9 324
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					10 445 034
*Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					10 454 358
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>65 298 803</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					75 706 541
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		55 472		50 217	
Arbetsgivaravgifter		37 965		33 795	
Mervärdesskatt		99 868		158 367	
Inre fond		608 573		620 753	
Övriga kortfristiga skulder		2 330 783		3 212 378	
		<b>3 132 661</b>		<b>4 075 510</b>	

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	41 798	41 717
Ovriga upplupna kostnader	959 078	882 795
Förutbetalda hyror och avgifter	3 139 951	3 199 232
	<b>4 140 827</b>	<b>4 123 744</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Benjamin Mattsson

Christophe Marliot

Gun Nielsen

Jennifer Vallöf

Jonas Adamsson

Lars-Olov Stenman

Lena Lundin

Michael Busck

Per Olof Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tommy Augustsson  
Av föreningen vald revisor

Gigo Rebrina  
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg, org.nr. 757202-6941

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 uppger, 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

### De föreningsvalda revisorerans ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 HSB Bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Augustsson  
Av föreningen vald revisor

Gigo Rebrina  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Seglaren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MICHAEL BUSCK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 09:29:49



**JENNIFER VALLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 18:20:17



**LARS-OLOV STENMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 10:16:56



**PER OLOF GÖRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 09:14:26



**BENJAMIN MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 16:19:34



**GUN NIELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 16:21:16



**JONAS ADAMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 13:20:25



**CHRISTOPHE MARLIOT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 09:34:27



**LENA LUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 22:10:07



**TOMMY AUGUSTSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 11:28:26



**GIGO REBRINA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 17:49:55



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 08:01:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Seglaren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMMY AUGUSTSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-05 kl. 11:23:46



**GIGO REBRINA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-04 kl. 17:50:54



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 08:01:59

