



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Luftseglaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsningen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 205:2	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 030 kvm och 3 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 4030 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Ulriksson	Ordförande
Johan Ljung	Ledamot
Etelka Scherman	Ledamot
Inge Strandberg	Ledamot
Pia Lisette Ulriksson	Ledamot
Eva Strandberg	Suppleant

### Valberedning

Kristina Strand  
Anita Franklin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Patrik Nilsson Extern revisor BDO Göteborg AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-26. pga. förändringar i våra stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Underhållsspolning av stammarna i samtliga lägenheter
  - Utbyte av 2 stycken vippungor på lekplatsen
  - Montering av säkerhetsstegar på taket
  - Utbyte till rostfria stosrör på taket
  - Utbyte av 2 stycken skyddsplåtar i entréingången
  - Utbyte av 2 stycken nödtelefoner i hissarna
  - Plantering av växter och träd runt fastigheten

## Planerade underhåll

- 2025**
- Inoljning av trädgårdsbänkar och trädgårdsbord 20 000 kr
  - Entréportar lackering, Entrépaneler inoljning 75 000 kr
- 2024**
- Utbyte av nödtelefonerna i 3 stycken av hissarna - 67 500 kr
  - OVK-besiktning FTX /lgh - 46 800 kr

## Avtal med leverantörer

Serviceavtal	CRF
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Trädgårds Förvaltning	Tidex

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Amhult GA:86, med en andel på 94%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma drifanläggningar som el, VA, tele, fjärrvärme samt miljörum.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En vattenläcka i början av året orsakade stora kostnader för föreningen.

Kostnaden för gemensam el har minskat efter bytet till LED belysning och förändring av fläktstyrning som minskat förbrukningen betydligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

### **Förändringar i avtal**

Ett serviceavtal med företaget CR Fastighetsteknik AB tecknades under 2023 och gäller styrsystemen för bland annat värme och ventilation.

Förpackningsinsamlingen sköts nu av ett nytt företag.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 118 808	2 703 373	2 784 734	2 490 762
Resultat efter fin. poster	-708 644	-1 072 923	-653 025	-973 637
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 105 457	1 121 059	931 059	764 041
Taxeringsvärde	117 000 000	117 000 000	103 000 000	103 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 661	8 739	8 799	8 877
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 661	8 739	8 799	8 877
Sparande per kvm totalyta, kr	186			
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	59	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	69	64	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	12	22	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	141	120	102
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,56	-	-	-

**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 vatten (totalt 129 662 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Linjär avskrivning av anskaffningsvärdet på 120 år ger negativt resultat då underhållskostnaden de första åren är låg. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet d v s intäkterna och utgifterna. Kassaflödet för 2023 ökade till 317 717 kr jämfört med 2022 88 363 kr. Överskottet på transaktionskonton SBC och Swedbank, placerades i mars på fasträntekonto 1år SBAB till 3,47% ränta. Röntan 36 435kr betalas ut mars 2024. Föreningens mål är att minska energiförbrukningen och har investerat i energioptimeringar som på sikt minskar kostnaderna över tid.

### Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen fattade beslut att höja årsavgiften med 5% från 2024-01-01. Detta på grund av ökade driftskostnader och ränteläget.

Tyvärre har vi åter igen råkat ut för vattenläckor. En total renovering av en lägenhet med vattenläcka i början av 2024. Några veckor efter detta upptäcktes en vattenläcka i miljörummet som kan beror på den stamspolningen som vi har gjort 2023.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	127 095 000	-	-	127 095 000
Fond, yttre underhåll	1 121 059	-216 624	201 022	1 105 457
Balanserat resultat	-10 119 134	-856 299	-201 022	-11 176 456
Årets resultat	-1 072 923	1 072 923	-708 644	-708 644
<b>Eget kapital</b>	<b>117 024 001</b>	<b>0</b>	<b>-708 644</b>	<b>116 315 358</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 975 433
Årets resultat	-708 644
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 022
<b>Totalt</b>	<b>-11 885 099</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	144 250
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 740 849</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 118 808	2 703 643
Övriga rörelseintäkter	3	112 165	64 321
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 230 973</b>	<b>2 767 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 688 288	-1 573 824
Övriga externa kostnader	9	-432 235	-397 542
Personalkostnader	10	-71 780	-69 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 300	-1 359 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 548 603</b>	<b>-3 400 528</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-317 630</b>	<b>-632 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 610	4 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-438 623	-445 114
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-391 013</b>	<b>-440 360</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-708 644</b>	<b>-1 072 923</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-708 644</b>	<b>-1 072 923</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	148 230 020	149 586 320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 230 020</b>	<b>149 586 320</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>148 230 020</b>	<b>149 586 320</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 318	4 109
Övriga fordringar	13	2 307 268	2 724 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 824	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 373 410</b>	<b>2 728 948</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 146 337	397 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 146 337</b>	<b>397 219</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 519 748</b>	<b>3 126 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 749 768</b>	<b>152 712 487</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 095 000	127 095 000
Fond för yttre underhåll		1 105 457	1 121 059
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 200 457</b>	<b>128 216 059</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 176 456	-10 119 134
Årets resultat		-708 644	-1 072 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 885 099</b>	<b>-11 192 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 315 358</b>	<b>117 024 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 857 649	34 899 279
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 857 649</b>	<b>34 899 279</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 044 313	316 960
Leverantörsskulder		202 602	168 205
Övriga kortfristiga skulder		14 981	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	314 865	304 042
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 576 761</b>	<b>789 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 749 768</b>	<b>152 712 487</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-317 630</b>	<b>-632 564</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 356 300	1 359 872
	<b>1 038 670</b>	<b>727 308</b>
Erhållen ränta	18 562	4 755
Erlagd ränta	-406 353	-448 606
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>650 878</b>	<b>283 457</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 816	16 226
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 931	34 298
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>631 994</b>	<b>333 981</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 222	0
Amortering av lån	-324 499	-245 618
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-314 277</b>	<b>-245 618</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>317 717</b>	<b>88 363</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 097 035</b>	<b>3 008 672</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 414 752</b>	<b>3 097 035</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luftseglaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, 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:

Byggnad	0,82 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 888 532	2 625 925
Kallvatten	0	29 340
Kallvatten, moms	66 911	0
Varmvatten	0	44 014
Varmvatten, moms	88 816	0
Pantsättningsavgift	2 583	4 347
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	1 266	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	65 451	0
Öres- och kronutjämning	-3	17
<b>Summa</b>	<b>3 118 808</b>	<b>2 703 643</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	56 019
Elstöd	48 213	0
Övriga intäkter	834	2 590
Försäkringsersättning	57 480	0
Återbäring försäkringsbolag	5 638	5 712
<b>Summa</b>	<b>112 165</b>	<b>64 321</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	57 140	55 603
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	14 138
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 000	13 606
Städning utöver avtal	20 000	18 281
Besiktningar	3 124	0
Hissbesiktning	6 804	6 505
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 226
Brandskydd	29 231	0
Gårdkostnader	36 843	30 670
Gemensamma utrymmen	0	5 622
Sophantering	5 950	13 850
Snöröjning/sandning	19 588	28 862
Serviceavtal	123 132	124 955
Förbrukningsmaterial	549	15 202
<b>Summa</b>	<b>306 361</b>	<b>332 520</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	20 926	33 130
Källarutrymmen	600	0
Dörrar och lås/porttele	600	12 729
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 489
VVS	29 999	0
Värmeanläggning/undercentral	62 875	6 827
Ventilation	5 577	4 928
Elinstallationer	0	2 668
Hissar	14 999	3 450
Tak	14 364	0
Fasader	25 382	36 338
Fönster	10 602	0
Mark/gård/utemiljö	0	29 568
Vattenskada	108 060	9 034
<b>Summa</b>	<b>293 984</b>	<b>152 161</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	73 450
VVS	48 750	0
Elinstallationer	0	143 174
Hiss	43 750	0
Tak	51 750	0
<b>Summa</b>	<b>144 250</b>	<b>216 624</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	150 252	239 023
Uppvärmning	334 310	278 272
Vatten	128 424	49 721
Sophämtning/renhållning	109 506	75 710
<b>Summa</b>	<b>722 492</b>	<b>642 726</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 421	53 177
Bredband	162 781	176 616
<b>Summa</b>	<b>221 202</b>	<b>229 793</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	938
Tele- och datakommunikation	1 129	941
Inkassokostnader	370	463
Revisionsarvoden extern revisor	28 250	18 125
Styrelseomkostnader	0	3 795
Fritids och trivselkostnader	1 734	417
Föreningskostnader	5 740	2 368
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	332 224	338 986
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	2 100	0
Övriga förvaltningsarvoden	29 876	13 125
Administration	14 606	10 906
Konsultkostnader	7 996	6 230
<b>Summa</b>	<b>432 235</b>	<b>397 542</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	57 841	52 817
Övriga arvoden	0	1 956
Arbetsgivaravgifter	13 939	14 517
<b>Summa</b>	<b>71 780</b>	<b>69 290</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	438 623	445 091
Övriga räntekostnader	0	23
<b>Summa</b>	<b>438 623</b>	<b>445 114</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	165 402 838	165 402 838
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>165 402 838</b>	<b>165 402 838</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 816 518	-14 456 646
Årets avskrivning	-1 356 300	-1 359 872
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 172 818</b>	<b>-15 816 518</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>148 230 020</b>	<b>149 586 320</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>117 000 000</b>	<b>117 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	763	483
Momsavräkning	0	21 715
Klientmedel	0	1 645 088
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 825
Övriga kortfristiga fordringar	38 091	0
Transaktionskonto	1 200 241	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 307 268</b>	<b>2 724 839</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	16 388	0
Upplupna intäkter	16 388	0
Upplupna ränteintäkter	29 048	0
<b>Summa</b>	<b>61 824</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2027-01-25	1,48 %	10 137 649	10 417 649
Swedbank	2024-12-20	1,20 %	12 879 601	12 899 295
Swedbank	2024-12-20	1,11 %	11 884 712	11 899 295
<b>Summa</b>			<b>34 901 962</b>	<b>35 216 239</b>
Varav kortfristig del			25 044 313	316 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 302 602 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	10 106
Uppl kostn räntor	61 642	29 372
Förutbet hyror/avgifter	253 223	264 564
<b>Summa</b>	<b>314 865</b>	<b>304 042</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 100 000	38 100 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen fattade beslut att höja årsavgiften med 5% från 2024-01-01. Detta på grund av ökade driftskostnader och ränteläget.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Etelka Scherman  
Ledamot

---

Inge Strandberg  
Ledamot

---

Johan Ljung  
Ledamot

---

Pia Lisette Ulriksson  
Ledamot

---

Stefan Ulriksson  
Ordförande

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

---

BDO Göteborg AB  
Patrik Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 19:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.04.2024 08:30

DOCUMENT ID:

HkbGfEYXWA

ENVELOPE ID:

BJJZMEK m-A-HkbGfEYXWA

DOCUMENT NAME:

Brf Luftseglaren, 769625-4494 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. INGE STRANDBERG</b> i_strandberg@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2024 10:28 22.04.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/27) IP: 90.227.189.144
<b>2. JOHAN LJUNG</b> johanl_81@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 12:24 22.04.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/11) IP: 83.191.101.105
<b>3. ETELKA SCHERMAN</b> e.scherman@hotmail.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:30 22.04.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/27) IP: 81.235.61.107
<b>4. Stefan Ulriksson</b> ordforande@luftseglaren.se	Signed Authenticated	22.04.2024 18:45 22.04.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/02/23) IP: 104.28.31.64
<b>5. Pia Lisette Ulriksson</b> sekreterare@luftseglaren.se	Signed Authenticated	22.04.2024 18:48 22.04.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/11) IP: 104.28.31.63
<b>6. Patrik Nilsson</b> patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	22.04.2024 19:26 22.04.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 81.170.165.217

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

## 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 BRF Luftseglaren  
Org.nr. 769625-4494

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Luftseglaren för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Luftseglaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försvarligt med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2024 19:26

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 22.04.2024 08:30

DOCUMENT ID:  
H1MG4Y7b0

ENVELOPE ID:  
ByZMvTx-A-H1MG4Y7b0

DOCUMENT NAME:  
RB Luftseglaren.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Nilsson patrik.nilsson@bdo.se	 Signed Authenticated	22.04.2024 19:26 22.04.2024 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 81.170.165.217

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

## 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