

Årsredovisning 2025

Brf Seglet

769631-7333



Välkommen till årsredovisningen för Brf Seglet

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplýsning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02 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 fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|------------------------|---------|------------|
| Kungsbacka-Kolla 5:140 | 2016 | Kungsbacka |
| Kungsbacka-Kolla 5:26 | 2016 | Kungsbacka |

Marken innehas med äganderätt.

På fastigheterna finns 3 flerbostadshus och 3 parhus, till varje lägenhet finns ett kallförråd och parhusen har förråd i anslutning till carport. Det finns dessutom ett cykelförråd.

Lägenhetsfördelning:

12st 1 rum och kök
11st 2 rum och kök
5st 3 rum och kök
3st 4 rum och kök
6st 5 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & Co AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 324 kvm.

cm

[Handwritten signatures]

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Robin Pontus William Ackre Sjöstedt | Ordförande |
| Heino Wänt | Styrelseledamot |
| Lars Thomas Molinsky | Styrelseledamot |
| Vera Johansson | Styrelseledamot |

Valberedning

Mikael Myrseth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

| | | |
|-----------------------|-------------------|------------|
| Carina Westlund Myrén | Revisor | BoRevision |
| Magnus Emilsson | Revisorssuppleant | |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2023 • inoljning av balkongräcken och spaljeer

Planerade underhåll

2026 • Fasadmålning

Avtal med leverantörer

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Bredband och TV | Telia AB |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| El | Fortum |
| Fastighetsskötsel | Kungsrikets Fastighetsservice AB |
| Fjärrvärme | Statkraft |
| Förpackningsåtervinning | Stena Recycling AB |
| Mätning av värme och varmvatten | IMD Sverige AB |

um

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 253 078 | 2 132 381 | 2 006 881 | 1 841 123 |
| Resultat efter fin. poster | -1 130 395 | -1 089 700 | -948 930 | -711 093 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 74 | 75 |
| Yttre fond | 1 801 921 | 1 459 597 | 1 236 648 | 894 324 |
| Taxeringsvärde | 57 334 000 | 62 194 000 | 61 630 000 | 61 630 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 911 | 869 | 837 | 764 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,4 | 94,7 | 96,9 | 96,5 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 281 | 12 345 | 12 418 | 12 492 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 281 | 12 345 | 12 418 | 12 492 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 62 | 80 | 192 | 243 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 36 | 31 | 29 | 33 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 72 | 63 | 53 | 44 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 53 | 47 | 35 | 42 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 160 | 141 | 118 | 119 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,19 | 2,56 | 1,42 | 1,07 |
| Räntekänslighet (%) | 13,48 | 14,21 | 14,83 | 16,34 |

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.

cm

[Handwritten signatures]

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 21 251 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

Föreningen har god likviditet efter flera år av låga räntor och eftersom räntorna når en topp under 2025-2026 bedömer vi att vi kan minska kassan något utan att riskera de kommande årens underhållsåtgärder.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 3% inför 2026.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 89 415 000 | - | - | 89 415 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 459 597 | - | 342 324 | 1 801 921 |
| Balanserat resultat | -5 341 040 | -1 089 700 | -342 324 | -6 773 064 |
| Årets resultat | -1 089 700 | 1 089 700 | -1 130 395 | -1 130 395 |
| Eget kapital | 84 443 857 | 0 | -1 130 395 | 83 313 461 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 773 064 |
| Årets resultat | -1 130 395 |
| Totalt | -7 903 460 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 342 324 |
| Balanseras i ny räkning | -8 245 784 |
| | -7 903 460 |

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

cm

[Handwritten signature]
Sida 6 av 16

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 253 078 | 2 132 382 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 008 | -2 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 267 086 | 2 132 381 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 004 734 | -1 015 837 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -127 378 | -114 925 |
| Personalkostnader | 9 | -102 017 | -118 230 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 275 372 | -1 275 372 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 509 501 | -2 524 364 |
| RÖRELSERESULTAT | | -242 415 | -391 983 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 476 | 39 074 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -913 456 | -736 791 |
| Summa finansiella poster | | -887 980 | -697 717 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 130 395 | -1 089 700 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 130 395 | -1 089 700 |

am

Tull

13/11

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 16 | 109 861 625 | 111 121 601 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 84 639 | 100 035 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 109 946 264 | 111 221 636 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 109 946 264 | 111 221 636 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 815 | 6 880 |
| Övriga fordringar | 12 | 84 854 | 86 958 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 82 043 | 80 706 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 180 712 | 174 544 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 156 301 | 2 202 059 |
| Summa kassa och bank | | 2 156 301 | 2 202 059 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 337 013 | 2 376 603 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 112 283 276 | 113 598 239 |

cm

BJ
Ty 17
HW

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 89 415 000 | 89 415 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 801 921 | 1 459 597 |
| Summa bundet eget kapital | | 91 216 921 | 90 874 597 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -6 773 064 | -5 341 040 |
| Årets resultat | | -1 130 395 | -1 089 700 |
| Summa ansamlad förlust | | -7 903 460 | -6 430 740 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 83 313 461 | 84 443 857 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 18 906 875 | 9 521 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 906 875 | 9 521 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 9 635 000 | 19 169 500 |
| Leverantörsskulder | | 77 603 | 116 774 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 350 337 | 347 108 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 062 940 | 19 633 382 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 112 283 276 | 113 598 239 |

cm

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -242 415 | -391 983 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 275 372 | 1 275 372 |
| | 1 032 957 | 883 389 |
| Erhållen ränta | 25 476 | 39 074 |
| Erlagd ränta | -917 795 | -748 822 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 140 638 | 173 641 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -6 168 | -526 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -31 603 | 38 891 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 102 867 | 212 006 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -148 625 | -170 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -148 625 | -170 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -45 758 | 42 006 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 202 059 | 2 160 053 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 156 301 | 2 202 059 |

am

BJ
T M Y
AM

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------|----------------|
| Stomme och grund | 0,83 - 2,50 % |
| Installationer | 2,50 - 10,00 % |
| Fasader | 2,00 % |
| Yttertak | 2,00 % |
| Restpost | 0,83 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

uw

BJ
TM
GW

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 095 512 | 1 995 744 |
| Hysesintäkter, p-platser | 51 200 | 48 000 |
| Vatten | 21 251 | 22 879 |
| El | 41 018 | 33 676 |
| Övriga intäkter | 23 636 | 17 542 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 20 461 | 14 541 |
| Summa | 2 253 078 | 2 132 382 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Övriga intäkter | 3 203 | -2 |
| Erhållna bidrag | 10 805 | 0 |
| Summa | 14 008 | -2 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 141 309 | 138 542 |
| OVK | 27 252 | 43 063 |
| Besiktning och service | 41 788 | 22 250 |
| Yttre skötsel | 11 108 | 11 777 |
| Snöskottning | 8 575 | 11 610 |
| Summa | 230 033 | 227 242 |

| NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL | 2025 | 2024 |
|--|---------------|----------------|
| Reparationer | 53 912 | 108 917 |
| Försäkringsskador | 24 925 | 46 018 |
| Summa | 78 837 | 154 935 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 82 834 | 71 013 |
| Uppvärmning | 167 184 | 146 968 |
| Vatten | 122 788 | 110 015 |
| Sophämtning | 136 183 | 131 218 |
| Summa | 508 989 | 459 214 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 504 | 45 865 |
| Självrisker | 11 700 | 0 |
| Kabel-TV | 128 672 | 128 581 |
| Summa | 186 876 | 174 446 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 1 175 |
| Revisionsarvoden | 19 750 | 19 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 17 879 | 14 087 |
| Ekonomisk förvaltning | 62 288 | 60 249 |
| Pant- och överlåtelsekostnader | 21 637 | 14 541 |
| Momsarvode | 5 824 | 5 623 |
| Summa | 127 378 | 114 925 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 85 950 | 98 438 |
| Sociala avgifter | 16 067 | 19 792 |
| Summa | 102 017 | 118 230 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 119 627 001 | 119 627 001 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 119 627 001 | 119 627 001 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -8 505 400 | -7 245 424 |
| Årets avskrivning | -1 259 976 | -1 259 976 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 765 376 | -8 505 400 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 109 861 625 | 111 121 601 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>28 757 400</i> | <i>28 757 400</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 44 508 000 | 46 908 000 |
| Taxeringsvärde mark | 12 826 000 | 15 286 000 |
| Summa | 57 334 000 | 62 194 000 |

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående 153 921 153 921

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde 153 921 153 921

Akkumulerad avskrivning

Ingående -53 886 -38 490

Årets avskrivning -15 396 -15 396

Utgående ackumulerad avskrivning -69 282 -53 886

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

84 639

100 035

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

2025-12-31

2024-12-31

Skattekonto 81 484 80 561

Skattefordringar 1 900 1 812

Övriga fordringar 1 470 4 585

Summa 84 854 86 958

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

2025-12-31

2024-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 305 303

Fastighetsskötsel 35 501 34 806

Försäkringspremier 7 764 7 684

Kabel-TV 21 445 21 445

Förvaltning 17 028 16 468

Summa 82 043 80 706

am

[Handwritten signatures]

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2028-08-25 | 2,64 % | 4 678 250 | 4 706 750 |
| Swedbank | 2027-02-25 | 2,75 % | 9 657 250 | 9 700 000 |
| Swedbank | 2026-09-25 | 4,37 % | 9 521 000 | 9 577 000 |
| Swedbank | 2027-08-25 | 2,55 % | 4 685 375 | 4 706 750 |
| Summa | | | 28 541 875 | 28 690 500 |
| Varav kortfristig del | | | 9 635 000 | 19 169 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 691 875 kr.

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


NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| El | 7 722 | 7 768 |
| Uppvärmning | 25 448 | 23 504 |
| Utgiftsräntor | 29 836 | 34 175 |
| Löner | 72 000 | 72 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 875 | 6 399 |
| Sociala avgifter | 22 764 | 22 764 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 185 692 | 180 498 |
| Summa | 350 337 | 347 108 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 30 290 000 | 30 290 000 |

cm



Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Kungsbacka, 2026 - 03 - 21

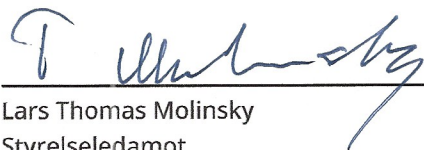
Ort och datum



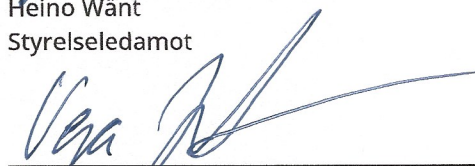
Robin Pontus William Ackre Sjöstedt
Ordförande



Heino Wänt
Styrelseledamot

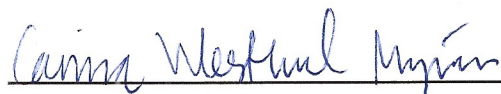


Lars Thomas Molinsky
Styrelseledamot



Vera Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 02



BoRevision
Carina Westlund Myrén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Seglet, org.nr. 769631-7333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seglet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

Cm

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Seglet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka 2026-04-02

Carina Westlund Myrén

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor