



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. 2022-12-31.

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

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	
Maria Lind	Ledamot	2020-12-08	
Christophe Marliot	Ledamot	2021-12-08	
Jonas Adamsson	HSB Ledamot	2021-06-01	
Jennifer Persson	Ledamot	2020-12-08	
Jessica Johansson	Ledamot	2019-12-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Johansson, Jennifer Persson, Gun Nielsen, Lars-Olov Stenman och Maria Lind.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

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

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 2021-11-24. På stämman deltog 81 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2022-07-01 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 2021-04-14.

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 höjningent till 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 planerade första förhandlingen i november, men den är uppskjuten på obestämd tid.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

Årtal	Ändamål
2022	Cykelställ SG 16-28 - Sex nya cykelställ har placerats på SG 16-28.
2022	Sopstationer SG 16-28 - Gamla sopstationer bytta och utrustade med iLOQ-låssystem.
2022	Stammarna, vertikala - Fortsatt utredning under 2021-2022 pågår.
2022	Lås, byte av cylindrar - Samtliga cylindrar i källarutrymmen m.m. bytta till iLOQ-låssystem.
2021-22	Upphandling av FX-ventilation och fönsterbyten med energibidrag 50%. Mer info i avsnittet om Planerat underhåll / energiarbete nedan.
2022	Drönarbesiktning av samtliga balkonger.
2022	Reparation av trappan vid garaget SG 10.
2022	Reparation av bron.

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Fönsterbyte SG 4, 10, 17-23 - SG 4,10 påbörjas hösten 2022. SG 17-23 planeras våren 2023. Statsbidrag 50%
2023	Fönsterbyte SG 16-28, SG 35 - Påbörjas hösten 2023. Ej statsbidrag.
2022	FX- ventilation SG 4 och SG 10 - Påbörjad juni 2022. Klart före julen 2022. 50% statsbidrag.
2022-23	FX- ventilation SG 17-23 - Planeras våren 2022. 50% statsbidrag.
2023	FX- ventilation SG 16-28 - Planeras hösten 2023. Inget statsbidrag.
2023	Värmesystem - Optimering av värmesystemet sker efter FX-installationerna. 50% statsbidrag. Dock ej statsbidrag SG 16-28 eller SG 35.
2023	Solcellspark i Strängnäs - Seglaren köper andelar i HSBs solcells-park i Strängnäs. Ca 55 öre / kWh i 30 år.
2023	Betongskador olika platser - Trappa vid garageinfart SG 10 klart våren 2022. Resten planeras 2023.
2021	Solceller på taken - Skjuts upp tills det är dags att byta taken runt 2030.
2021-23	Balkonger - Vid behov genomförs reparationer. Pågående arbete.
2021	Stammarna, vertikala - Utredning del 2 påbörjades hösten 2021. Klar i början på 2023. Eventuellt start under 2023.
2023	Fasadreparationer - Upphandling pågår. SG 16-28 planeras våren 2023.

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 årsskiftet. 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

Styrelsen har fattat beslut om omfattande åtgärder för energibesparing. Genom installation av FX-ventilation i samtliga hus under 2022/23 beräknas en besparing på mellan 1.25 och 1.5 miljoner kronor per år, genom återvinning av värmen i ventilationsluften. Detta system ger både värme och varmvatten. Samtidigt byts alla gamla fläktar till energisnåla dito. Energibidrag utgår med 50% för alla hus utom SG 16-28. I SG 35 är FX redan installerat. Samtliga fönster som ej bytts tidigare planeras att bytas 2022/23. Energibidrag utgår med 50% för alla hus utom SG 35 och SG 16-28.

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

Injustering av värmesystemet sker i respektive hus efter åtgärderna ovan 2023.

Styrelsen kommer att köpa in sig i HSBs solcellspark i Strängnäs från 1 juli 2023. 90% av vår elkonsumtion kommer att kosta 55 öre per kWh netto i fem år. Med små variationer kommer priset att gälla i 30 år. Moms, elskatt, elcertifikat och ledningskostnad tillkommer. Resterande 10% el inköps till marknadspris.

Enligt beräkning från certifierad energirådgivare som godkänts av Länsstyrelsen kommer dessa åtgärder att spara ca 23% av energikonsumtionen. T.ex SG 17-23 med nuvarande primärenergi-tal på 104 Kwh / m² sänks till 80 Kwh / m².

Avtal

Föreningen har ett nytt treårsavtal med Göteborgs stad avseende förskolan. Tidigare hade föreningen ansvar för delar av inredningen som t.ex. köksmaskiner etc. Förskolan har nu tagit över merparten av detta ansvar. Dessutom har täckningsbidraget ökat en del.

Lokalen på SG 4, "Kapellet" är nu uthyrt till IMSAB.

Lokalen på SG 21 är ny entreprenörslokal eftersom Agera fastigheter flyttat till lokalen på gaveln SG 16.

Kostnader för nyinvesteringar 2022/23

	SG 4	SG 10	S:a SG 4+SG 10	SG 17-23	SG 16-28
Kostnad för FX	3 336 500	3 336 500	6 673 000	Offert pågår	Offert pågår
Energibidrag	1 668 250	1 668 250	3 336 500	50,00 %	Inget
Kostnad Netto	1 668 250	1 668 250	3 336 500		
Besparing/år	250 000	260 000	510 000		
Återbetalningstid	6,7 år	6,4 år	6,5 år		

	SG 4+SG 10	SG 17-23	SG 16-28	SG 35
Fönsterbyte	10 305 000	Skall upphandlas		
Energibidrag	5 152 500	50,00 %	Inget	Inget
Kostnad Netto	5 152 500			

HSB Solcellspark	insats för andelar	2 500 000
-------------------------	--------------------	-----------

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 58 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 512 och under året har det tillkommit 78 och avgått 65 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 525.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	434	323	293	264	244
Skuldsättning, kr/kvm	2 360	2 408	2 036	1 516	1 560
Räntekänslighet, %	3	3	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	176	174	150	144	153
Driftskostnad, kr/kvm	583	599	564	551	500
Årsavgifter, kr/kvm	909	827	780	757	714
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	970	899	853	788
Nettoomsättning, tkr	28 912	26 739	24 690	23 176	21 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 819	342	-493	-13 359	-1 343
Soliditet, %	17	12	14	17	33

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta).

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	2 948 650	0	527 472	3 476 122
S:a bundet eget kapital, kr	8 754 200	0	527 472	9 281 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 421 024	341 616	-527 472	1 235 167
Årets resultat, kr	341 616	-341 616	5 819 230	5 819 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 762 640	0	5 291 758	7 054 397
S:a eget kapital, kr	10 516 840	0	5 819 230	16 336 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 472 528 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	1 762 640
Årets resultat, kr	5 819 230
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 472 527
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 054 397

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 054 397

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

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 912 197	26 739 214
Övriga rörelseintäkter	Not 2	534 487	298 518
Summa rörelseintäkter		29 446 684	27 037 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 162 468	-15 654 374
Underhållskostnader	Not 4	-2 472 528	-4 434 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 071 432	-1 047 001
Personalkostnader	Not 6	-418 135	-431 359
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 804 110	-4 229 077
Summa rörelsekostnader		-22 928 673	-25 796 576
Rörelseresultat		6 518 011	1 241 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 522	1 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-701 303	-901 169
Summa finansiella poster		-698 781	-899 540
Årets resultat	Not 10	5 819 230	341 616

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 69 088 524 71 200 670

Inventarier

Not 12 265 576 312 336

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 2 250 513 47 354

71 604 613 71 560 359*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

71 605 113 71 560 859**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 48 536 96 502

Övriga fordringar

Not 16 19 336 637 12 009 986

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 2 515 327 2 004 995

21 900 500 14 111 483

Kassa och bank

11 706 11 680

Summa omsättningstillgångar

21 912 207 14 123 163**Summa tillgångar****93 517 320 85 684 022**

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 805 550	5 805 550
Underhållsfond	3 476 122	2 948 650
	<u>9 281 672</u>	<u>8 754 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 235 167	1 421 024
Årets resultat	5 819 230	341 616
	<u>7 054 397</u>	<u>1 762 640</u>
Summa eget kapital	16 336 069	10 516 840
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 65 298 803	45 053 603
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	463 682	22 043 186
Leverantörsskulder	3 150 966	3 018 567
Skatteskulder	68 545	66 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 4 075 510	1 050 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 4 123 744	3 934 933
	<u>11 882 448</u>	<u>30 113 579</u>
Summa skulder	77 181 251	75 167 182
Summa Eget kapital och skulder	93 517 320	85 684 022

Noter**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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	2,19%
Lokalanpassning	10,00%
IMD	6,67%
Betong loftgångar	2,50%
Relining bottenplatta	2,50%
Dörrar	2,50%
Lås	5,00%
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 21,4 % 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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 156 456	21 960 120
Hyror	2 696 870	2 613 264
Elintäkter	908 924	991 572
Övriga intäkter	1 149 947	1 174 258
	28 912 197	26 739 214
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	534 487	298 518
*Varav försäkringsersättning	497 650	251 876
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 186 537	1 950 999
Reparationer	1 926 566	3 171 762
El	1 328 680	1 389 398
Uppvärmning	2 780 503	2 699 533
Vatten	797 723	747 904
Sophämtning	542 177	499 398
Övriga avgifter	1 478 199	1 581 148
Förvaltningsarvoden	1 691 296	1 536 437
Tomträttsavgäld	1 443 704	1 432 704
Övriga driftskostnader	987 083	645 091
	15 162 468	15 654 374
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	250 056	626 268
VVS	144 814	1 902 357
El och tele	172 320	140 120
Byggnad utvändigt	1 685 384	1 492 640
Markytor	97 777	17 216
Styr och övervakning	64 550	0
Utrustning	57 628	256 164
	2 472 528	4 434 765
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	920 385	897 485
Medlemsavgifter	133 800	133 800
Övriga externa kostnader	17 247	15 716
	1 071 432	1 047 001
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	250 000	250 000
Sammanträdesersättningar	53 500	62 500
Revisorsarvode	25 000	25 000
Löner och andra ersättningar	17 918	12 400
Sociala kostnader	70 217	76 225
Kurser och konferenser	1 500	5 234
	418 135	431 359

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar	
Byggnader och ombyggnader	3 559 807	3 971 899
Markanläggningar	197 543	197 543
Inventarier	46 760	59 635
	3 804 110	4 229 077
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Övriga ränteintäkter	2 522	1 629
	2 522	1 629
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	698 734	708 029
Övriga finansiella kostnader	2 569	193 140
	701 303	901 169
Not 10	Årets resultat	
Redovisat resultat	5 819 230	341 616
Avsättning till underhållsfond	-3 000 000	-4 500 000
Disposition ur underhållsfond	2 472 528	4 434 765
Resultat efter underhållspåverkan	5 291 758	276 381

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	108 190 036	97 544 536
Årets investeringar	1 645 204	11 295 500
Årets utrangering	0	-650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 835 240	108 190 036
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 310 722	-39 988 823
Årets avskrivningar	-3 559 807	-3 971 899
Årets utrangering	0	650 000
Utgående avskrivningar	-46 870 529	-43 310 722
Bokfört värde byggnader	62 964 711	64 879 314
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 901 700	7 901 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 901 700	7 901 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 580 344	-1 382 801
Årets avskrivningar	-197 543	-197 543
Utgående avskrivningar	-1 777 887	-1 580 344
Bokfört värde markanläggningar	6 123 813	6 321 356
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	69 088 524	71 200 670
Taxeringsvärde för Majorna 146:28, 146:29, 146:30, 146:31 och 146:32		
Byggnad - bostäder	385 000 000	292 000 000
Byggnad - lokaler	13 200 000	14 000 000
	398 200 000	306 000 000
Mark - bostäder	317 000 000	365 000 000
Mark - lokaler	15 800 000	15 200 000
	332 800 000	380 200 000
Taxeringsvärde totalt	731 000 000	686 200 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	68 401 000	68 401 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	879 287	879 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879 287	879 287
Ingående avskrivningar	-566 951	-507 316
Årets avskrivningar	-46 760	-59 635
Utgående avskrivningar	-613 711	-566 951
Bokfört värde	265 576	312 336

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	2 250 513	47 354			
<i>*Avser Energiprojekt och stammar</i>					
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	10 573	12 986			
Övriga kundfordringar	37 963	83 516			
	48 536	96 502			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	19 251 957	11 934 455			
Skattekonto	84 680	75 531			
	19 336 637	12 009 986			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 652 554	1 538 189			
Upplupna intäkter	862 773	466 806			
	2 515 327	2 004 995			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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
*Swedbank H	2852574215	1,83%	2022-09-28	463 682	9 324
				65 762 485	9 324
Nästa års amortering beräknas uppgå till					9 324
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					454 358
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					463 682
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					65 298 803
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 715 865
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				50 217	51 296
Arbetsgivaravgifter				33 795	33 724
Mervärdesskatt				158 367	308 710
Inre fond				620 753	656 750
Övriga kortfristiga skulder				3 212 378	0
				4 075 510	1 050 480

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	41 717	38 915
Ovriga upplupna kostnader	882 795	947 093
Förutbetalda hyror och avgifter	3 199 232	2 948 925
	4 123 744	3 934 933

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Christophe Marliot

Gun Nielsen

Jennifer Persson

Jessica Johansson

Jonas Adamsson

Lars-Olov Stenman

Lena Lundin

Maria Lind

Michael Busck

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

Tommy Augustsson
Av föreningen vald revisor

Gigo Rebrina
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisorernas 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 Brf Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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, viktiga 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

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Augustsson
Av föreningen vald revisor

Gigo Rebrina
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-11-16 kl. 13:36:28



JENNIFER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:48:29



LARS-OLOV STENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 16:34:31



MARIA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:47:20



GUN NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:47:39



JONAS ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:42:55



CHRISTOPHE MARLIOT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:44:09



JESSICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:43:40



LENA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 19:51:12



TOMMY AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-16 kl. 22:02:11



GIGO REBRINA

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-17 kl. 10:43:29



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-18 kl. 08:14:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2022-11-17 kl. 11:21:44



GIGO REBRINA

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-17 kl. 10:44:51



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-18 kl. 08:16:27



HSB – där möjligheterna bor