



Årsredovisning 2023/2024 HSB Brf Seglaren i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

KALLELSE
Till ordinarie Föreningsstämma
HSB bostadsrättsförening Seglaren i Göteborg

Dag: Lördag den 30 november 2024

Klockan: 11.00 Plats: Majornakyrkan Chapmans torg OBS! OBS

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse behörigen skett
- 10 Styrelsens årsredovisning samt föreningsstyrningsrapport.
- 11 Revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 15 Valberedningens redogörelse.
- 16 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 17 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 19 Presentation av HSB-ledamot
- 20 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 21 Val av revisor/er och suppleant
- 22 Antagande av instruktion för valberedningen
- 23 Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
- 24 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 25 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 26 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 27 Avslutning

✂-----SVARSTALONG -----Klipp här-----

Till föreningsstämman i HSB Brf Seglaren den 30 / 11 2024.

Kommer personer från lägenhet nr.....(OBS! 1-415)

Ange vilket alternativ av förtäring ni vill ha.

Rostbiffssmörgås.

☐

Vegetariskt alternativ.

☐

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas på expeditionen, Seglaregatan 23, senast den 24/11 2024

Information om OMBUDSFULLMAKT

Enligt Bostadsrättslagen har en medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud i de fall medlemmen inte kan närvara vid stämman.

Vid stämman har varje bostadsrätt en röst förutom i det fall en medlem äger flera bostadsrätter, då har denna medlem endast en röst.

Ombud skall lämna en skriftlig och daterad fullmakt till stämman vid registreringen av röstberättigade. Fullmakten skall vara i original och gäller högst ett år.

En medlem får företrädas av valfritt ombud eller medföra ett valfritt biträde.

Ett ombud får endast företräda en medlem.

OMBUDSFULLMAKT till HSB Brf Seglaren

Härmed låter jag mig företrädas av ombud på
föreningsstämman den 30 november 2024.

Ombudets namn och personnummer:.....

Ort:.....Datum:.....

.....
Bostadsrättshavarens signatur

.....
Lägenhetens HSB-
nummer (siffrorna på
ytterdörren)

.....
Namnförtydligande

Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg

Org.nr: 757202-6941

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Seglaren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
415	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 566
6	lokaler (hyresrätt)	1 300
352	garageplatser	0
12	p-platser	0

Totalt 785 objekt

27 866

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	2024-01-10
Michael Busck	Ledamot	2017-05-23	
Per Olof Göransson	Ordförande	2024-01-10	
Per Olof Göransson	Ledamot	2023-01-19	2024-01-10
Lars-Olov Stenman	Ledamot	2020-12-08	
Lena Lundin	Ledamot	2019-12-20	
Gun Nielsen	Ledamot	2020-12-08	
Jonas Olsson	Ledamot	2024-01-10	
Christophe Marliot	Ledamot	2021-12-08	2024-01-10
Jonas Adamsson	Ledamot	2021-06-01	2024-01-10
Rafael Stasinski	Ledamot	2024-01-10	
Karl Michael Klockljung	Ledamot	2024-01-10	
Jennifer Vallöf	Ledamot	2020-12-08	2024-01-10
Benjamin Mattsson	Ledamot	2023-01-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Olof Göransson, Michael Busck, Lars-Olov Stenman, Gun Nielsen, Lena Lundin och Benjamin Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Olof Göransson, Lars-Olov Stenman, Michael Busck och Lena Lundin.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 76 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Förändrad förvaltarrapport.

Styrelsen för brf Seglaren meddelar att vi fr.o.m årsredovisningen 2021/2022 använder oss av HSB:s nätupplaga för att redovisa vår förvaltningsberättelse. 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 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 dömde 230630 till Göteborgs Stads fördel. Tretton föreningar lät Wistrands advokatbyrå överklaga till Mark- och MiljöÖverDomstolen. Samtidigt begärde Wistrand att målen skall vara vilande. Detta beror på att Wistrand har ett annat liknande mål i Stockholm som överklagats till HD. HDs dom kan bli prejudicerande. Info 240610: HD tar inte upp prejudicerande Birka-målet förrän hösten 2024.

Föreningen har en riskreservering för ett eventuellt negativt utfall av HD:s dom i Tomträttsavgälden med 7.300.733 kr per 1 Juli.

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

Under året utförda reparationer/investeringar av väsentlig art:

Årtal	Ändamål
2023	FX- ventilation SG 17-23 med 50% statsbidrag.
2022/2023	Fönsterbyte SG 17-23 med 50% statsbidrag
2023/2024	Stammarna, vertikala - Styrelsen skriver avtal med Stamfast AB att göra stamutredningen och att skriva FörFrågningsUnderlag, FFU. Stamfastberäknas vara klara i april 2025.
2024	Optimering av värmesystem SG 16-28 utan statsbidrag o SG 17-23 med 50% statsbidrag klart.
2023/2024	Fönsterbyte SG 16-28 och SG 35 utan statsbidrag.
2024	Hjärtstartare monterad utomhus på SG 35 mot rondellen.
2024	Plåt ommålad på utsidan av uppgången SG 35.
2023	Fasadrenovering SG 35 västra gaveln.

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

Styrelsen fattade beslut om omfattande åtgärder för energibesparing 2022.

FX-ventilation återvinner värmen i ventilationsluften. Detta system ger både värme och varmvatten. Det har installerats FX-ventilation på SG 4 o 10 2022/23. Samtidigt byttes de gamla fläktarna till energisnåla dito. Kostnad efter statsbidrag 3 300 000 kr. Besparing helår ca 450 000 kr

FX på SG 17-23 blev klar i oktober 2023. Kostnad efter statsbidrag 3 715 000 kr. Besparing december 2023 till juni 2024 blev ca 445 000 kr. Beräknad besparing per helår ca 763 000 kr. Värmeoptimeringen på SG 17-23 har ej haft effekt på besparingen hela vintern.

SG 35, 16-28

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

SG 35 har ej erhållit energibidrag för fönsterbytena.

SG 16-28 har ej erhållit energibidrag för fönsterbytena.

EL

Styrelsen har köpt in sig i HSBs solcellspark i Strängnäs. Från 1 juli 2023 kommer 1,1 milj kWh av vår beräknade elkonsumtion att kosta ca 40 öre per Kwh + moms. Priset är fast t.o.m. 2025. Med små variationer förväntas priset att gälla i 30 år. Moms, elskatt, elcertifikat och framledningskostnad tillkommer. Resterande el inköps till marknadspris. Vår totala elförbrukning var 1,8 milj. kWh år 2023. Solcellsparken har givit en besparing på 296 000 kr räkenskapsåret 23/24.

Summa summarum: Den totala energibesparingen i dagens (240715) priser ligger runt 1 750 000 kr.

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

Årtal	Ändamål
2021	Solceller på taken - Skjuts upp tills det är dags att byta taken runt 2030.
2021-24	Balkonger - Vid behov genomförs reparationer. Pågående arbete.
2023-24	Stammarna, vertikala - Utredning del 3 påbörjas hösten 2024. Klar i april 2025. Eventuellt start under 2025.
2027	Fasadreparationer - SG 16-28 uppskjuten. Dalheimer tillåter ej ställning på sitt garagetak. Ev skall garaget rivas. Göteborgsstad kan inte ge besked om tidsplan.
2025-2027	Stamrenovering - I samband med renoveringen kommer föreningen att ta upp nya lån, kostnader är inte färdig kalkylerade.
2024	Reparation västra gaveln på SG 10.
2024	Dränering av västra gaveln SG 35.
2024	Utredning och iordningställande av läckage i källarna på baksidorna SG 4 o SG 10.
2024	Byte av trappan i slänten nedanför expeditionen.
2024	Fasadrenovering SG 10 västra gaveln 2025. Kostnad okänd.

Planerat underhåll / Avtal**Underhåll**

Det är dags för stambyte. P.g.a. pandemi och marknadsläget har utredningen försenats. Styrelsen beräknar att den är klar till april 2025. Styrelsen har träffat av avtal men byggkonsulten Stamfast AB för att genomföra utredningen. Utredningen skapar ett förfrågningsunderlag som överlämnas till olika entreprenörer. Dessa tar fram offerter på vad stambytet kommer att kosta. Styrelsen planerar att kalla till extra stämma under första halvan av 2025. Stämman fattar beslutet när stambytet skall genomföras. Stambytet kommer sammanlagt att ta ca tre år totalt, en fastighet i taget. Eftersom Stamfast AB påbörjar sin utredning i augusti 2024 och skall vara klara i april 2025 har vi ingen uppfattning om metoder eller kostnader för stambytet.

Avtal**Bredband, TV**

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

Föreningen har förlängt avtalet med Telia fr.o.m 231231 i sex år. Därmed sänks månadskostnaden från 170 kr/månad till 139 kr. Ingen indexuppräknings under perioden.

Fastighetsskötsel

Föreningen har sagt upp avtalet med HSB. Nytt avtal har gjorts med Boakt (förvaltningsbolaget) och började gälla 240101. Boakt har anställt den tidigare fastighetsskötaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 530 och under året har det tillkommit 47 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 531.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	496	445	434	323	293
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 718	2 360	2 408	2 036
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 834	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	196	173	176	174	150
Årsavgifter, kr/kvm	1 162	1 000	909	827	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 204	1 103	1 057	970	899
Nettoomsättning, tkr	33 132	30 700	28 912	26 739	24 690
Resultat efter finansiella poster, tkr	9 187	6 599	5 819	342	-493
Soliditet, %	28	21	17	12	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr o m 2020.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

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	3 786 242	0	1 150 968	4 937 210
S:a bundet eget kapital, kr	9 591 792	0	1 150 968	10 742 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 744 277	6 598 764	-1 150 968	12 192 072
Årets resultat, kr	6 598 764	-6 598 764	9 186 697	9 186 697
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 343 041	0	8 035 729	21 378 769
S:a eget kapital, kr	22 934 833	0	9 186 697	32 121 529

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 849 032 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	13 343 041
Årets resultat, kr	9 186 697
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 849 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 378 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 378 770

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	33 131 886	30 700 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 023	28 095
Summa Rörelseintäkter		33 559 909	30 728 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 506 607	-18 598 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 414 596	-1 037 217
Personalkostnader	Not 6	-493 375	-460 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 785 797	-3 123 888
Summa Rörelsekostnader		-23 200 375	-23 219 712
Rörelseresultat		10 359 534	7 508 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 172	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 176 009	-911 969
Summa Finansiella poster		-1 172 837	-910 004
Resultat efter finansiella poster		9 186 697	6 598 764
Resultat före skatt		9 186 697	6 598 764
Årets resultat		9 186 697	6 598 764

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	87 636 002	75 358 911
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	219 856	221 316
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 231 758	7 379 680
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		89 087 616	82 959 907
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 450 000	2 450 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 450 000	2 450 000
Summa Anläggningstillgångar		91 537 616	85 409 907

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	405 533	8 320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	19 976 176	22 777 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 730 775	2 072 720
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		22 112 483	24 858 381
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 17	12 005	11 768
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 005	11 768
Summa Omsättningstillgångar		22 124 489	24 870 149
Summa Tillgångar		113 662 105	110 280 056



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 18	5 805 550	5 805 550
Fond för yttre underhåll	Not 19	4 937 210	3 786 242
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		10 742 760	9 591 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 20	12 192 072	6 744 277
Årets resultat	Not 21	9 186 697	6 598 764
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		21 378 769	13 343 041
Summa Eget kapital		32 121 530	22 934 833

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	44 245 200	65 298 803
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		44 245 200	65 298 803
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 053 603	10 454 358
Leverantörsskulder	Not 23	1 664 846	4 232 959
Skatteskulder	Not 24	91 249	85 616
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	583 673	3 186 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	3 902 004	4 087 100
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		37 295 375	22 046 421
Summa Skulder		81 540 575	87 345 224
Summa Eget kapital och skulder		113 662 105	110 280 057



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 359 534	7 508 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 785 797	3 123 888
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 785 797	3 123 888
Erhållen ränta	3 172	1 965
Erlagd ränta	-1 061 478	-911 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 087 025	9 722 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 876 996	-5 442 321
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 464 822	173 216
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	412 174	-5 269 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 499 199	4 453 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 913 506	-14 479 182
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 449 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 913 506	-16 928 682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-454 358	9 990 676
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-454 358	9 990 676
Årets kassaflöde	3 131 335	-2 484 378
Likvida medel vid årets början	16 779 285	19 263 663
Likvida medel vid årets slut	19 910 620	16 779 285

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 15 669 531 kr.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Ändrad kontoplan 2023/2024
Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	29 228 508	26 571 432
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	879 641	862 564
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	771 264	848 640
	Hyror lokaler	1 674 678	1 924 931
	Hyror garage och parkeringsplatser	316 326	323 819
	Hyror förbrukningsbaserad	6 295	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	10 746	15 804
	Övriga primära intäkter	496 493	366 162
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 383 951	30 913 352
	Hysesbortfall	-252 065	-212 966
	<i>Summa</i>	-252 065	-212 966
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	33 131 886	30 700 386
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	415 430	0
	Övriga sekundära intäkter	12 593	28 095
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	428 023	28 095



Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 471 388	-2 398 419
	Snö och halk-bekämpning	-229 720	-109 648
	Reparationer	-2 195 066	-2 277 244
	Planerat underhåll	-1 849 032	-2 689 880
	Försäkringsskador	-186 294	0
	El	-2 552 739	-1 752 246
	Uppvärmning	-1 931 636	-2 196 629
	Vatten	-974 491	-872 421
	Sophämtning	-622 167	-638 544
	Fastighetsförsäkring	-212 872	-209 389
	Kabel-TV och bredband	-1 021 283	-1 153 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-966 450	-945 715
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 662 417	-1 769 462
	Tomträttsavgäld	-1 432 704	-1 432 704
	Övriga driftkostnader	-198 346	-152 828
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 506 607	-18 598 128
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-690
	Administrationskostnader	-70 349	-74 916
	Extern revision	-28 625	-26 813
	Konsultkostnader	-1 057 349	-766 981
	Medlemsavgifter	-200 673	-133 827
	Föreningsverksamhet	-26 134	0
	Övriga förvaltningskostnader	-31 466	-33 990
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 414 596	-1 037 217
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-367 030	-322 302
	Revisionsarvode	-29 720	-27 280
	Övriga arvoden	-18 000	-25 104
	Sociala avgifter	-78 625	-85 048
	Övriga personalkostnader	0	-745
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-493 375	-460 479

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 533 294	-2 882 085
	Avskrivning på markanläggning	-197 543	-197 543
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-54 960	-44 260
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 785 797	-3 123 888
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 172	1 965
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 172	1 965
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 175 729	-708 839
	Övriga räntekostnader	-280	-203 130
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 176 009	-911 969

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 185 255	109 835 240
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 901 700	7 901 700
	Årets investeringar	15 007 927	9 350 015
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 931 651	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	140 163 231	127 086 955
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 728 044	-48 648 416
	Årets avskrivningar	-2 730 836	-3 079 628
	Omklassificeringar	1 931 651	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-52 527 229	-51 728 044
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 636 002	75 358 911
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	385 000 000	385 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	317 000 000	317 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	15 800 000	15 800 000
	<i>Summa</i>	731 000 000	731 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	78 512 000	78 512 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	78 512 000	78 512 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	879 287	879 287
	Årets investeringar	53 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	932 787	879 287
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-657 971	-613 711
	Årets avskrivningar	-54 960	-44 260
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-712 931	-657 971
	<i>Utgående redovisat värde</i>	219 856	221 316
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 379 680	2 250 513
	Årets investeringar	8 860 005	5 129 167
	Omklassificering till byggnad	-15 007 927	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 231 758	7 379 680

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 449 500	0
	Årets anskaffning	0	2 449 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 450 000	2 450 000
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	405 533	8 320
	<i>Summa Kundfordringar</i>	405 533	8 320
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	19 898 615	16 767 517
	Övriga fordringar	77 561	6 009 824
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	19 976 176	22 777 341
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 730 775	2 072 720
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 730 775	2 072 720
Not 17	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	12 005	11 768
	<i>Summa Kassa och bank</i>	12 005	11 768
Not 18	Medlemsinsatser	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	5 289 351	5 289 351
	Upplåtelseavgifter	516 199	516 199
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	5 805 550	5 805 550
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	4 937 210	3 786 242
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	4 937 210	3 786 242

Not 20	Balanserat resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

12 192 072

6 744 277

*Summa Balanserat resultat***12 192 072****6 744 277**

Not 21	Årets resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

9 186 697

6 598 764

*Summa Årets resultat***9 186 697****6 598 764**

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,69%	2024-07-02	10 000 000	0
Stadshypotek	1,51%	2027-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek	1,15%	2026-12-30	6 500 000	0
Stadshypotek	1,17%	2026-12-01	6 745 200	0
Stadshypotek	0,65%	2025-12-30	12 000 000	0
Stadshypotek	1,12%	2025-03-30	5 053 603	0
Stadshypotek	0,99%	2024-07-30	10 000 000	0
Stadshypotek	0,98%	2025-01-30	6 000 000	0
SBAB	1,18%	2030-08-15	12 000 000	0
			75 298 803	0

Långfristig del

44 245 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

31 053 603

Kortfristig del

31 053 603

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

12 000 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,54%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

1 664 846

4 232 959

*Summa Leverantörsskulder***1 664 846****4 232 959**

Not 24	Skatteskulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	91 249	85 616
	<i>Summa Skatteskulder</i>	91 249	85 616
Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-155 853	99 868
	Källskatt	90 665	93 437
	Inre fond	580 433	608 573
	Övriga kortfristiga skulder	68 428	2 384 510
	<i>Summa Övriga skulder</i>	583 673	3 186 388
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 094 569	3 086 224
	Upplupna räntekostnader	156 329	41 798
	Övriga upplupna kostnader	651 106	959 078
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 902 004	4 087 100

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023-07-01–2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Information om tomrättsavgäld i Förvaltningsberättelsen samt även i not 5 har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 2023-07-01--2024-06-30 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Augustsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Seglaren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER OLOF GÖRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 06:28:49



MICHAEL BUSCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 11:16:43



LARS-OLOV STENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 11:55:19



RAFAEL STASINSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 11:35:54



JONAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 15:38:27



BENJAMIN MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 22:15:29



GUN NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 13:02:39



KARL MICHAEL AR KLOCKLJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 11:58:50



LENA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 15:10:32



TOMMY AUGUSTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 14:29:59



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 13:08:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-26 kl. 15:50:27



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 13:08:33



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE HSB BRF SEGLAREN I GÖTEBORG

För räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete styrs av föreningens stadgar och de lagar som styr arbetet i en ekonomisk förening. Styrelsemötet är forum för beslut.

Styrelsen arbetar aktivt för att effektivt kunna verka för Brf Seglarens mål att vara ett attraktivt område med god standard samt trivsamt och tryggt boende.

Styrelsens strävan har varit att vara väl förtrogen med marknadens möjligheter gällande de tjänster vi behöver. Det innebär ett strikt arbete med anbudsförfrågan, anbud, avtal, förhandlingar, leverans och kvalitetssäkring av leverans av avtalad tjänst.

Förvaltning

Boakt (tidigare Fastighetskonsult i Väst, FKIV) förvaltar vår förening sedan april 2019. Samarbetet fungerar mycket väl, Förvaltaren skall arbeta för föreningen cirka fyra dagar i veckan. Förvaltaren handhar upphandling av tjänster och entreprenörer för Brf Seglarens räkning och arbetar för att säkerställa kvaliteten i leveranser av entreprenörernas tjänster. Förvaltaren medverkar på byggmöten, avstämningsmöten, tar hand om olika ärenden på uppdrag av styrelsen och rapporterar på styrelsemöten.

Föreningen har avtal med följande leverantörer

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	HSB
Teknisk förvaltning	HSB
Underhållsplan Online	HSB Göteborg
Förvaltare	Boakt
Serviceavtal, hiss	Vinga Hiss
Fiber, TV & Bredband	Telia
Serviceavtal, brandlarm	Stanley (fd Niscayah)
Garageportar service	Teckentrup center
Garageportar besiktning	Kiwa
Fågelsäkring	Boakt
Parkering	Avarn
Jouravtal	Låsinväst
Elavtal	Jämtkraft
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Brandskydd	Anticimex
Tömning av oljeskiljare	Cleanpipe
Spolning av dagvattenbrunnar	Cleanpipe
Energiavtal (Driftbild)	KTC
Entrémattor	Clean Step

Bevakning
Återvinning

Avarn
Ragnsells

Medlemsservice

Fastighetsexpeditionen är öppen måndag och torsdag 13-14 för medlemmar som vill nå fastighetsskötaren.

Felanmälan kan göras dygnet runt på www.boakt.se

Styrelsen har sin expedition på Seglaregatan 23 och delar lokaler med fastighetsexpeditionen. Styrelsen har arbetat aktivt för att förmedla information och svara på frågor till föreningens medlemmar.

Det finns alltid möjlighet att nå styrelsen via e-mail, seglaregatan@gmail.com, samt på expeditionstiden, måndagar udda veckor kl 18.00-18.30.

Hösten 2023 och våren 2024 (med grillning) har styrelsen haft vardera ett medlemsmöten utomhus.

Seglarinfo har anslagits i alla uppgångar varje månad utom juli.

Informationsbrev har delats ut till medlemmar vid behov t.ex. åtgärder och reparationer som berör medlemmarna personligen.

Hemsidan hålls uppdaterad.

Styrelsen har infört skriftlig välkomstinformation för nya medlemmar.

Kommentar 20240810: Styrelsen har börjat informera via mejl till alla medlemmar som registrerat sin mejladress på "Mitt HSB" i september 2024.

Energigruppen

Bildades i november 2017. Den bestod av ett varierande antal medlemmar. Under tidigare verksamhetsår har gruppen givit råd till styrelsen i bl.a följande beslut: IMD och FX-system. I framtiden stödjer energigruppen styrelsen i FX-system, solceller och värmesystem mm. Styrelsen tackar energigruppen för gott stöd och goda råd. Under verksamhetsåren 21/22/23/24 har gruppen varit vilande då upphandlingar och installationer pågått.

Studie- och fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret har gruppen anordnat flera uppskattade aktiviteter. Bl.a vinprovning, pubafton, föredrag och introduktion till vår hjärtstartare m.m. Föreningen behöver fler medlemmar som vill engagera sig i studie- och fritidsverksamheten.

Trädgårdsgruppen

Vår trädgårdsgrupp har träffats några dagar och arbetat för att försköna vårt område. Föreningen tackar för insatsen!

Styrelsearbetet, revisorer och valberedning

Styrelsen ser gärna att engagerade medlemmar vill delta i styrelsearbetet. Styrelsens motto är "Kom glad, ha kul och gå stolt". Styrelsen har haft 16 styrelsesammanträden under året.

Föreningen har alltid behov av medlemmar som är intresserade att vara revisorer eller delta i valberedningens arbete.

Motioner som styrelsen skulle hantera efter årsstämman 2023

Motioner 2023	Styrelsens svar	Status
Motion nr 1 2023 Boappa digital information	Stämman biföll motionen att utvärdera Boappa som informationskanal till medlemmarna.	Boappa visade sig att inte passa styrelsens arbetssätt. Styrelsen informerar via Seglarens gmail. Ett program som överför epostadresser från "Mitt HSB" till gmail har skapats.
Motion nr 6 2023 Utredning om utökning av laddplatser	Styrelsen har tagit in offerter från fyra företag. Fler än 10 möten har hållits med dem.	241025 Styrelsen kommer att fatta beslut under hösten.

Utvärdering av styrelsens arbete och följsamhet till HSB "Koden".

Enligt tidigare Årsstämmobeslut och Arbetsordningen ska styrelsen utvärdera om styrelsen följt HSB-koden och hur styrelsearbetet har fungerat.

Styrelsens rapport:

Styrelsen har följt koden mycket väl. Någon gång har kallelse och protokoll blivit lite försenade.

Styrelsen har höjt beloppet för när offerter skall tas in till 150.000 kr ink moms pga höjda byggprisindex under perioden 2015-2024. När det gäller övriga upphandlingar har styrelsen i enstaka fall nöjt sig med två offerter vid belopp över 150.000:-. Detta kan bero på att beloppet är strax över gränsen. I något fall har bara två offerter inkommit.

När det gäller styrelsens sammansättning avseende kön har det varit 78% män och 22% kvinnor. Styrelsen önskar att fler kvinnor deltar i styrelsearbetet.

Styrelsearbetet har, trots stor arbetsbörda, fungerat mycket bra. Ledamöterna har haft en bra rollfördelning, fattat goda beslut och mestadels bara bordlagt ärenden, när vidare utredning behövs.

Styrelsens mål för arbetsåret har i många delar uppfyllts. De flesta resterande mål har påbörjats under året.

Styrelsen utvärderar sitt arbete regelbundet och följer även upp sitt arbete genom en beslutsliggare vilken uppdateras månatligen. Detta medför att beslut och ansvar ej "glöms bort". Beslutsliggaren uppdateras till och godkänns vid nästa styrelsesammanträde.

Även tydlighet gentemot medlemmarna har blivit bättre genom ökad och snabbare information. Seglarinfo och hemsidan uppdateras månatligen (ej juli). Information om kommande / pågående reparationer sätts regelbundet upp i respektive port.

Styrelsen anser att samarbetet med förvaltarna är mycket fruktbart och att samarbetet effektiviserar styrelsens beslutsförmåga.

Två medlemsmöten har skett utomhus under året.

Energi och hållbarhet

Flyttat denna rubrik till Förvaltningsberättelsen.

Kommande stambyte

Flyttat denna rubrik till Förvaltningsberättelsen.

STYRELSENS MÅL OCH VERKSAMHETSPLAN 2023/2024

Datum för uppdatering: 24-10-08

Styrelsens arbete

Utfört = U

Pågående = P

BOENDE, TRIVSEL OCH SÄKERHET

Ett tryggt och säkert boende för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Detta skapar vi genom kontinuerlig översyn av fastigheternas skalskydd. Vi ser till att belysningen på våra gårdar skapar trygghet för boende kvällstid och vi vidtar omedelbart åtgärder vid skadegörelse. Vi bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete.

Aktiviteter 2023/2024

- Inventering av taggar vid överlåtelser. U
- Fortsatta el- och vvs- besiktningar vid överlåtelser av lägenheter. U
- Kontinuerlig information till medlemmar om att hålla dörrar stängda och att inte öppna för främlingar. U
- Fortsatt nattlig bevakning 1/2 timma mellan 22.00-06.00. U
- Undersöka utökning av brandskydd. U
- Byte av parkeringsvaktbolag för ökad synlighet. U
- Kontroll enligt ELSÄK 2022:3 (Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd om innehavarens kontroll av starkströmsanläggningar och elektriska utrustningar). P

ETT ATTRAKTIVT BOENDE OCH EN TREVLIG NÄRMILJÖ

Vi skapar attraktiva utomhusmiljöer och underhåller föreningens gemensamma utrymmen. Vi fortsätter att digitalisera porttelefonerna.

Aktiviteter 2023/2024

- Utökning av pallodling vid behov.
- Upprustning av tvättstugor uppskjutes pga stamutredning.
- Rensning av cykel- och mopedrum U

DELAKTIGA OCH ENGAGERADE MEDLEMMAR

Detta skapar vi genom tydlig information om pågående projekt. Vi bjuder regelbundet in medlemmarna till informationsmöten och debatt för att

gemensamt definiera ägardirektiven för föreningen. Vi ser till att skapa förutsättningar för samvaro för föreningens medlemmar.

Aktiviteter 2023/2024

- Seglarinfo varje månad. **U**
- Regelbunden uppdatering av hemsidan. **U**
- Informationsträffar på vår och höst utomhus. **U**
- Ordna grillkväll i juni. **U**
- Lämna ut skriftlig välkomstinformation till nya medlemmar. **U**
- Övriga aktiviteter som pubaftnar, quiz och föredrag. **U**
- Ha informationsmöte om styrelsearbetet, revisorer och valberedning för att öka intresset och få in nya ledamöter. **U**
- Utöka information om vad medlemskap i en bostadsrättsförening innebär för ansvar som medlem. Rättigheter och skyldigheter. **U**
- Utredning av digitalt informationssystem t.ex Boappa **U**

MILJÖ

Mål

Minska föreningens miljö- och klimatpåverkan

Detta gör vi genom ett aktivt arbete med avfalls- och energibesparande åtgärder – både för miljön och för vår ekonomi.

Aktiviteter 2023/2024

- Regelbunden information om sopsortering till medlemmarna. **U**
- Uppdatera miljöstatistik för föreningen. **U**
- Följa upp energikartläggningen och implementera föreslagna energibesparande åtgärder – ventilation, solceller och ev. fönsterbyten. Vad har vi råd med? **P**
- Installera FX-ventilation i samtliga hus för att spara energi. SG 16-28 ej aktuella för energibidrag, men övriga hus har fått FX. **U**
- Fönsterbyten är klara i samtliga hus. **U**
- Optimering värmesystemen blev klara våren 2024. **U**
- Individuell värme- och vattenavläsning i framtiden.
- Byta lampor till Led-lampor i alla gemensamma utrymmen. **P**

FASTIGHETER OCH EKONOMI

Mål

Ekonomi i balans

Vi eftersträvar ekonomisk balans utan att göra avkall på kvalitet och service. Vi utgår från identifierat och prioriterat underhåll i budgetarbetet. Vår underhållsplan är dynamisk och, så långt det är möjligt, självfinansierad. Vi använder oss av partnering med entreprenörer där det kan fungera och arbetar alltid med att hitta smarta lösningar och samkörning av projekt.

Aktiviteter 2023/2024

- Uppdatering av underhållsplanen. Strategin är att skapa en ekonomi som håller i 30 år. **P**
- Fördela underhållskostnaderna på 30 år. Målet är att 1/30 av 30 års beräknade UH-kostnader skall finansieras via avgiften årligen. **P**
- Via domstol förhindra föreslagen höjning på ca 300% gällande tomträttsavgälden. Mer i Förvaltningsberättelsen. **P**
- Om det är möjligt strävar vi efter friköp av tomterna när/om tillfälle bjuds.

ETT LÅNGSIKTIGT EKONOMISKT FASTIGHETSVÄRDE

Detta gör vi genom att förvalta och underhålla bostadsrättsföreningens fastigheter och tomtmark på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. Vi skapar även ekonomisk trygghet långsiktigt.

Aktiviteter 2023/2024

- Upphandling av stamrenovering/byte **U**
- Avsluta fönsterbyten **U**
- Renovering av fasader i dåligt skick – västgavel SG 35 klar **U**
- Utredning av elbilsladdning – pågår 241008 **P**

GOD KONTROLL ÖVER SAMTLIGA AVTAL

Detta får vi genom kontinuerlig översyn av våra avtal. Därmed kan vi optimera avtalskostnaderna.

Aktiviteter 2023/2024

- Avtalsöversyn. **U**

GOD LAGEFTERLEVNAD

Föreningen ska följa lagar och förordningar. Detta säkerställer vi genom att skapa skriftliga rutiner och instruktioner för styrelse och förvaltning.

Styrelsen gör detta i samråd med förvaltarna.

STYRELSENS ARBETE

Mål

Ansvarstagande, engagerat och kommunikativt deltagande i styrelsearbetet

Ledamöterna ansvarar för att vara väl pålästa inför varje styrelsemöte. Vi arbetar för att mötena hålls i en trevlig anda där alla kommer till tals och var och en får tala till punkt. Ansvar delas ut för alla aktiviteter och vi har en strukturerad uppföljning av våra beslut och aktiviteter. Alla bidrar efter sin förmåga och det ska kännas självklart att omfördela ansvar om det skulle behövas.

Arbetet bedrivs enligt HSB-koden

U

Genom att följa koden säkerställer vi att föreningen styrs på ett effektivt sätt och att arbetet sker strukturerat. De beslut vi fattar är väl motiverade och tydligt beskrivna med underlag. I de fall vi fattar beslut som avviker från koden ska det tydligt framgå i beskrivningen för beslutet.

U

Aktiviteter 2023/2024

✓ Årligen gå igenom HSB-koden.

U

✓ Årligen uppdateras styrelsens Arbetsordning.

U

✓ Kvalitetssäkra att beslut verkställs bl.a genom beslutsliggaren. Den ska uppdateras inför varje styrelsesammanträde och ska godkännas under det kommande sammanträdet.

U

Förbrukningsstatistik

För beräkningar har följande ytor använts

BOA Bostadsarea 26.566 m² - LOA Lokalarea 6.900 m² - Total area 33.466 m²

El, värme och vatten i watt och liter

År	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Värme (MWh)	1991	3135	3577	3839	3455	3666
Energiförbrukning (kWh/m ² , BOA+LOA)	59	94	107	115	103	109
Varmvatten (m ³)	N/A	N/A	11265	11154	10413	10858
Varmvattenförbrukning (liter/m ² , BOA)	N/A	N/A	424	420	392	409
Kallvatten (m ³)	30415	30554	31751	31228	30403	33268
Kallvattenförbrukning (liter/m ² , BOA)	1145	1150	1195	1175	1144	1252
Fastighets-el (MWh) *1	1635	1309	1273	1191	567	532
Elförbrukning (kWh/m ² , BOA+LOA)*1	49	39	38	35	17	16

Sopor och återvinning

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Sophämtning & återvinning (tkr)	609	523	583	505	410	517
Sophämtning & återvinning (kr/m ² , BOA)	23	20	22	19	15	19

Sopor och återvinning, detaljer i ton

År	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Tidningar	11,4	13,6	14	18	20	20,1
Glasförpackningar	11,4	10,5	15,5	23	28	27,3
Pappersförpackningar	9,5	10,4	8,9	10,2	9,4	9,3
Wellpapp	7	5,5	5,8	9,6	11	11,3
Hård och mjukplast	7,7	7	7,9	7,4	8	7,4
Avfall till sortering (Ny lev redovisar ej. Beräknad mängd)	10	10	10	9,9	10,7	9,9
Metallförpackning	1,1	1,3	1,4	1	1	1
Restavfall	55	57,6	57	60	61	62
Matavfall *	15	17,6	17	17	15	13,5
Summa avfall (ton) (Beräknat avfall sortering)	128,1	133,5	137,5	156,1	164,1	161,8

*Separation av matavfall infördes september 2016, referenstal 2016. Den totala avfallsmängden har minskat 4% i år och 21% sedan 2018. Restavfallet har minskat 21% sedan 2018. Restavfallet har högst kostnad / kg.

Det är mycket positivt att sorteringen fungerar bättre! 2020 bytte föreningen leverantör för återvinningen. Avfall till sortering är snittvärden sedan tiden före 2021 (grått).

El, värme och varmvatten

*1 Våren 2020 infördes IMD för el. Detta innebär att föreningen även köper in el och debiterar varje lägenhet.

Därför ökade fastighetselen med 110% mellan 2019 och 2020. Föreningen debiterar varje lägenhet istället för olika elhandlare.

När det gäller minskning av värme så är det fjärrvärmen som halverats. Den har ersatts av värmepumpar i den s.k. FX-ventilationen. FX-systemet värmer även varmvattnet. Tyvärr kan inte varmvattensproduktionen särskiljas i systemet. FX drivs av el och därmed har elkostnaden ökat. Totalt sparar föreningen ca 20% energi jämfört med tidigare år.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG INFÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 30 NOVEMBER 2024 I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SEGLAREN

Valberedningen har bestått av följande ledamöter: Kajsa Holzwardt Kristiansson (ordförande) och Tove Andersson.

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut. Valberedningen ska lämna förslag på styrelseordförande, styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer.

Valberedningen ska lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer med flera, till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera.

Genom informationsblad på anslagstavlor och i allmänna utrymmen har valberedningen sökt föreningsmedlemmar som är intresserade av möjligt styrelsearbete. Ett öppet hus med valberedningen och några styrelsemedlemmar har hållits, för att informera medlemmar om styrelsens och valberedningens arbete. Mejlkontakt och fysiska möten har hållits med samtliga intresserade medlemmar.

Valberedningen har tagit del av den utvärdering som styrelsen gjort av sitt arbete och får utifrån den lämna följande förslag:

Stämmoordförande

Enligt HSB kod för bostadsrättsföreningar ska föreningsstämman utse en stämmoordförande som är fristående från styrelsen. Valberedningen föreslår Martin Lepik från HSB Göteborg som stämmoordförande.

Rösträknare och justerare

Föreningsstämman utser rösträknare och justerare.

Arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar

Valberedningen föreslår att styrelsen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma inom sig, utifrån ansvar och arbetsuppgifter, fördelar ett arvode som uppgår till 4 inkomstbasbelopp (enligt stämmobeslut 191205). Detta innebär 2025: $80\,600\text{ kr} \times 4 = 322\,400\text{ kr}$ exklusive arbetsgivaravgifter

Valberedningen föreslår att revisorerna för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma arvoderas med 20% av inkomstbasbeloppet (2025: $80\,600\text{ kr} \times 20\% = 16\,120\text{ kr}$) per revisor exklusive arbetsgivaravgifter.

Styrelsen föreslår att valberedningens arvode skall utgöra 8% av inkomstbasbeloppet (2025: $80\,600\text{ kr} \times 8\% = 6\,448\text{ kr}$) per ledamot, med ett tillägg på 1 088 kr för dess ordförande.

Förlorad arbetsförtjänst

Styrelsens ledamöter, revisorer och valberedare har rätt att få ersättning för faktisk förlorad inkomst när de deltar i kurser och konferenser samt utför uppdrag för bostadsrättsföreningens räkning enligt stämmobeslut 191205.

Arbetsgrupper

Även medlemmar som inte är styrelseledamöter, som ingår i arbetsgrupp för bostadsrättsföreningens räkning och som styrelsen tillsatt, kan få ersättning för förlorad arbetsinkomst med högst 300 kr per timma.

Bilersättning

Fastställd milersättning betalas ut mot redovisad körsträcka och anledningen till resan enligt den skattefria normen $f_n 2 \text{ kr/km}$.

Styrelsen

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tre suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och eventuella suppleanter.

Antal styrelseledamöter

Styrelsen har bestått av nio ledamöter. Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma ska bestå av högst tio ledamöter inklusive ordförande och HSB-ledamot.

Styrelsens ordförande

Mandatperioden för sittande ordförande går ut vid den ordinarie föreningsstämman. Per-Olof Göransson står till förfogande för omval som ordförande.

Övriga styrelseledamöter

Styrelsen har förutom styrelsens ordförande bestått av sju styrelseledamöter. Mandatperioden för fem av dem går ut vid föreningsstämman. Michael Busck, Lena Lundin och Benjamin Mattsson har angett att de står till förfogande för omval. Gun Nielsen och Lasse Stenman väljer att inte ställa upp för omval.

Rafael Stasinski och Michael Klockljung har ett år kvar på sitt mandat. Michael Klockljung avgår på grund av flytt. HSB har utsett Jonas Adamsson som HSB-ledamot.

Valberedningen har ovan föreslagit att styrelsen ska bestå av sex styrelseledamöter. Då tre styrelseledamöter från föregående år lämnar sin post föreslår valberedningen att två nya ordinarie styrelseledamöter ska väljas. Valberedningen föreslår att Gustav Hakegård och Glenn Torstensson väljs till styrelseledamöter för en tid om två år.

Gustav Hakegård har yrkeskompetens inom inköp och ekonomi samt erfarenhet av styrelse- och föreningsarbete vilket stärker styrelsens förmågor inom finansiella och strategiska beslut.

Glenn Torstensson arbetar inom byggnadsbranschen och har flera års erfarenhet av stambyten i fastigheter. Hans kunskaper gör honom till en värdefull resurs för byggreglaterade frågor och den kommande stamrenoveringen.

Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övrig/a väljs av föreningsstämman.

Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta att revisorerna till antalet ska vara högst två, inklusive revisor från HSB Riksförbund, samt högst noll suppleanter fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Tommy Augustsson har anmält att han står till förfogande som revisor i brf Seglaren även kommande år. Valberedningen föreslår Tommy Augustsson som revisor till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedning

Kajsa Holzwart Kristiansson (ordförande) och Tove Andersson föreslås sitta kvar i ett år till.

INSTRUKTION FÖR VALBEREDNING

I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SEGLAREN

1. ATT VÄLJA VALBEREDNING

Valberedningen ska representera föreningens medlemmar.

Föreningen bör vara försiktig med att välja medlemmar som har närstående som är styrelseledamöter eller har andra förtroendeuppdrag i föreningen.

Föreningsstämman ska välja valberedningens ledamöter, en av ledamöterna utses till ordförande i valberedningen.

Valberedningen ska bestå av lägst två och högst tre ledamöter.

Mandattiden för valberedare är ett år.

Om en ledamot lämnar sitt uppdrag innan det är genomfört hålls en extra stämma för fyllnadsval av ny ledamot om antalet ledamöter i valberedningen understiger två.

2. VALBEREDNINGENS ARBETSUPPGIFTER

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.

Valberedningen ska informera medlemmarna om hur det går till att nominera kandidater till styrelse, revisorer och valberedning.

Valberedningen kan meddela en sista nomineringsdag för att valberedningen ska hinna behandla inkomna nomineringar.

Valberedningens arbete ska starta i god tid innan föreningsstämman och valberedningen ska tidigt planera hur uppdraget ska utföras.

Valberedningen ska prata med styrelsen, både som grupp och med varje ledamot personligen för att få en uppfattning om hur styrelsearbetet har fungerat, om antalet ledamöter är passande och om det saknas någon kompetens.

Valberedningen ska ta reda på om styrelseledamöterna och revisorerna ställer upp för omval eller inte.

Valberedningen ska kontrollera att föreslagna personer åtar sig uppdraget, är införstådda med vad uppdraget innebär samt uppfyller villkoren för valbarhet (medlemskap, inte i konkurs mm.).

3. VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Valberedningen ska lämna förslag på styrelseordförande, styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer. Valberedningen ska även sammanställa inkomna nomineringar till valberedning.

Valberedningen ska lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer m.fl., till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera.

Valberedningens förslag ska presenteras för föreningen i god tid före föreningsstämman. Förslaget ska skickas ut tillsammans med kallelsen till medlemmarna och gärna även presenteras i andra informationskanaler i bostadsrättsföreningen.

Valberedningen ska redovisa sitt förslag på föreningsstämman och samtidigt redogöra för sitt arbete med att ta fram förslaget.

4. MÖTEN

Valberedningen ska ha möte så ofta som behövs för att kunna genomföra sitt uppdrag.

Ordförande i valberedningen sammankallar till möte.

Om någon av valberedningens ledamöter vill att valberedningen sammankallas till möte ska så ske.

Valberedningens möten ska protokollföras. Protokollen behandlas konfidentiellt och sprids inte utanför valberedningen. Minst två ledamöter måste närvara för att valberedningen ska kunna ta beslut.

5. SEKRETESS

Mot bakgrund av den information som styrelseledamöter, revisorer eller medlemmarna kan behöva ge till valberedningen ska den information som valberedningen får behandlas som konfidentiell och inte spridas.

Valberedningens ledamöter ska underteckna ett sekretessavtal.

6. ARVODE TILL VALBEREDNINGEN

Arvode till ledamöter i valberedningen beslutas på föreningsstämman.

Styrelsen förbereder stämmans beslut om arvode och eventuella övriga ersättningar till valberedningen

7. ATT ÄNDRA I INSTRUKTIONEN

Valberedningen ska utvärdera sitt arbete löpande. Valberedningen ska lämna förslag till föreningsstämman på eventuella ändringar i denna instruktion som man bedömer behöver genomföras. Beslut om ändringar i instruktionen tas på föreningsstämman.

Motioner till brf Seglarens årsstämma 2024

Motion #1

Från: **Elin Skredsvik** <elin.skredsvik@gmail.com>

Date: sön 22 sep. 2024 kl 13:43

Subject: Motion: Utöka tvättid söndagar

To: Brf Seglaren <seglaregatan@gmail.com>

Hej,

Motion: Utöka tvättid söndagar

I nuläget är sista tvättiden på söndagar kl 14-17. Jag föreslår att vi lägger till ytterligare en tid kl 17-20, så som på veckans andra dagar, och möjliggör för medlemmar att tvätta även efter kl 17 på söndagar.

Jag yrkar på att stämman godkänner min motion.

Elin Skredsvik
22 september 2024

Allt gott,
Elin

Styrelsens svar på motionen

Denna fråga har det motionerats om tidigare. I föreningen har vi ett antal boende som bor grannar med eller ovanpå tvättstugorna. Det är rimligt att dessa personer får en sen eftermiddag/tidig kväll en gång i veckan utan att bli störda av ljud från tvättstugorna.

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motion #1

Motion #2

2024-09-24

Motion till höstmötet 2024

Våra samtliga fönster skall vara öppningsbara i likhet med övriga 99,5 % i föreningen.

Bakgrund.

Under en tvåårsperiod 2020-2021 beslöt styrelsen – OBS ej enig styrelse - att vi som ansökte om förtur med fönsterbyten att nästan samtliga ej skulle vara öppningsbara. En granne på 6:e våningen SG 4 fick året innan oss 2018-19 sina vardagsrumsfönster bytta och resterande, där alla var öppningsbara i likhet med alla andras utan kostnad våren 2023.

Vi ansökte om byte av våra fönster våren 2019. Sedan hände ingenting under lång tid. Ingen information från styrelsen. Plötsligt en dag står det byggnadsarbetare på loftgången med nya fönster. Under deras arbete upptäckte vi att bara de två vardagsrumsfönstren är öppningsbara. Restande fönster i sovrum, kök och badrum -ej öppningsbara. Dvs det finns inget som helst drag genom lägenheten.

Varför frågade ni inte oss, om vi skulle kunna betala tre öppningsbara fönster till en kostnad av 3.750 kr /st?

Till höstmötet 2023 lämnade vi in en liknande motion, som tyvärr röstades ner. Det handlar totalt om 100 fönster i föreningen, som ej är öppningsbara till en kostnad på 2 miljoner. Det är skillnad på

3.750 kr och 20.000 kr. Vi hade tyvärr förutsatt mht HSB:s "likhets princip" att vår motion skulle gå igenom. Vårt starkaste motiv var att en jurist i HSB huvudstyrelse i Stockholm sade till oss med ett beklagande "Ett mycket märkligt beslut av er styrelse". En grundprincip inom HSB är ju att det skall vara lika för alla medlemmar, fortsatte hon. De anser att den viktiga "likhetsprincipen" ej har tillämpats.

Notera att advokaterna i HSB styrelse ej får/kan representera enskilda medlemmar utan endast de lokala styrelserna.

Veckan efter årsmötet lämnade vi in en ny skrivelse till styrelsen, men den gällde bara vår lägenhet. Vår begäran avslogs av styrelsen. "Fortsatt gäller alltså att om ni vill byta ut fasta fönster mot öppningsbara, så får ni göra det i egen regi och stå för kostnaderna själva".

Boendet idag.

- Varma sommandagar tvingas vi, som närmar sig 80 år, att sova så gott det går i en soffa (ej bäddningsbar) i vardagsrummet. Förra året blev det minst 6 veckor. Sovrummet går ej att utnyttja då det är som en "bastu".
Någon som vill byta fönster med oss?

Styrelsen gör mycket bra och uppskattat jobb för oss medlemmar, men allt kan inte alltid bli 100% rätt. Det bör man också kunna ta till sig.

Förslag:

- att de 100 ej öppningsbara fönstren byts ut mot öppningsbara utan kostnad för de som har drabbats
- det skall var lika för alla som gäller, säger HSB huvudstyrelse i Stockholm.

Monica Blomqvist Thorvald

Ragnar Westblad

Lgh 056

Styrelsens svar på motionen

Motionären skriver ovan att en liknande motion lämnats till stämman 2023. Då inget i sak är förändrat besvarar styrelsen årets motion med samma svar som 2023:

Det är korrekt att en tidigare styrelsen tagit beslut att endast fönster som inte går att putsa från utsidan skulle vara öppningsbara. Skälet var då att ett öppningsbart fönster kostade ca 3 750 kr extra. Ca 100 fönster har bytts på detta sätt under åren. 2020 kom frågan åter upp på ett styrelsemöte. Sex ledamöter röstade för tidigare styrelses beslut och en var emot.

När upphandlingen gjordes för organiserat fönsterbyte på SG 4 och 10 var prisskillnaden ca 1 000 kr. Dessutom fick föreningen rabatt pga det stora antalet fönster som skulle bytas.

Styrelsen anser inte att det är rimligt att byta 100 friska fönster som håller i ytterligare 30-40 år till en kostnad av ca 2 000 000 kr.

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motion #2

Motion #3

Från: Erik Karlsson <karlssonverken@gmail.com>

Date: mån 30 sep. 2024 kl 20:54

Subject: Motion till stämman gällande stambyte

To: Brf Seglaren <seglaregatan@gmail.com>

I utskicket i september gällande stambytet står det att en välrenommerad konsultbyrå kommit fram till att avloppsrören är i PVC, och därför behöver bytas.

Detta är inte korrekt. Under byggandet av Seglaren fick HSB en rabatt på 100 000 kr för att man istället för gjutjärnsrör installerade rör från Geber i polypropen, eller polyeten.

PVC, som kom i slutet på sextiotalet, dansade en sommar, men visade sig spricka och man gick ifrån dessa rör. Kvaliteten i dessa dagar är dock bättre, men av bullerskäl väljer oftast gjutjärn i avloppsstammar.

Polypropen och polyetenrör är dock betydligt bättre doningar, och dessa kan hålla hur länge som helst. När jag var med i styrelsen fanns det inte ett enda haveri som kunde härledas till Geber-rören. Allt avloppsrelaterat var genomgriterade ("genomrostade") golvbrunnar, samt ej slitsförlagda gjutjärnsrör i källargångarna som också de genomgriterats (dessa är dock bytta, sedan några år tillbaka).

Mina yrkanden är

att de befintliga avloppsrörens kvaliteter tas till vara och sparas, då detta innebär en enorm besparing i pengar,

samt att "golvbrunnsbidraget" ökas till ett större belopp som motsvarar föreningens kostnad för ett golvbrunnshaveri, så att medlemmarna stimuleras till att renovera sina badrum, och detta på ett kontrollerat sätt med avseende på kvalitet.

Mvh

Göteborg 240930

Erik Karlsson, 23:an

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen tackar för informationen och har vidarebefodrat denna till Stamfast AB.

Tidigare utredningar har påvisat gjutjärnsrör på ett antal ställen i våra fastigheter. Vissa av dem med svåra rostskador. Styrelsen låter Stamfast AB utreda skicket på våra staminstallationer. Utredningen blir klar våren 2025. Innan dess kan styrelsen inte lova/besluta/anta/tro någonting. När utredningen är klar skall ett antal informationsmöten med frågor/svar att hållas för föreningens medlemmar. Därefter kommer det att hållas en extra stämma där Seglarens medlemmar fattar beslut om en stamrenovering skall utföras.

Uppdatering innan tryckning: Stamfast AB har granskat filmningar av våra rör och dessa verkar vara en kombination av plast och gjutjärn.

Man har i oktober 2024 också fått information från ett annat projekt med spillvattenstammar av PEH plast. Där har sprickbildningar i plasten observerats.

För de som är intresserade kommer Stamfast rapport med bilder att läggas ut på vår hemsida.

Styrelsen anser härmed att motion #3 är besvarad

Motion #4

Från: [Jonas D. Hansson](#) <jonas.d.hansson@telia.com>

Date: tis 1 okt. 2024 kl 00:00

Subject: Motioner till Årsmötet BRF seglaren

To: Brf Seglaren <seglaregatan@gmail.com>

Säkerhet i seglaren fungerar dåligt. Vårt system att som juridisk person anmäla uppenbara fel som att elcentral rummet hade fönstret öppet i 4 dagar, fungerade först när jag natten mellan lördag till söndag kl 02 fick tag på vakten som kommer vid samma tider varje dag, och stannar bara 30 min. Att ringa in till vår säkerhetsfirma gick inte för att anmäla att fönstret till elcentralen på Seglaregatan 4 var öppen då jag saknade behörighetskod.

När vakten skrev upp det, fick Mattias, vår förvaltare, reda på det och omgående stängde fönstret som är en gigantisk risk för hela Seglaregatan 4.

Förslag:

Öka budgeten till vår säkerhetsfirma att köpa tjänsten så dom kommer udda tider mellan 23-05 och stannar 1 timma.

Anledning till den ökade kostnaden:

Det är värt kostnaden då vi har haft fler cykelstölder, inbrott i förråd, vandalisering av vår utemiljö och stulna bilar 2024 än senaste 7 åren sammanlagt.

Det kostar medlemmarna en beräknad kostnad delad på 415 hyror, en schablon ökning på 72kr per månad. (om man inte höjer lånen och förhandlar om räntan tillsammans med stamupphandlingen), som enligt 3 offerter jag fått av banker SÄNKER vår totala räntekostnad och höjer våra lån.

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen känner inte igen att stölderna i år ökat mer än de senaste sju åren tillsammans. Seglaren hade en våg av stölder 2015-2016. Efter tagginventering, uppdelning av behörigheter på taggarna till bara det hus man bor i, sjönk inbrotten markant. Efter att ha förstärkt de flesta källar- och cykelrumsdörrar 2018 samt bytt låsen till iLoc 2021/2022, har de rapporterade inbrotten minskat ca 70%. Styrelsen vill inte öka kostnaden för Avarn vaktbolag pga kommande investeringar.

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motion # 4

Nedan finns det 2 motioner där styrelsen ej förstår vad motionären menar. Motionären blev ombedd att förtydliga motionerna innan 8 oktober. Inget förtydligande har inkommit. Motionerna anses som ogilla. Då motionären tidigare år haft motioner som försvunnit har styrelsen valt att ha med dessa, för att inga missförstånd skall ske. Styrelsen känner inte till förslaget i motion #2

Motion 2.

Information till medlemmarna.

Information om vad som händer, vad det innebär måste ha flera lösningar då man försöker från styrelsens sida hitta en lösning som passar alla, vilket är gigantiskt svårt, då en höjning av kostnad är inte enkelt att förstå.

Stammarna tex. Hur förklarar man att om vi inte byter dom, förlorar alla som bor här på det, mer än vilken höjning som helst då det sänker värdet på samtliga lägenheter och som vi alla sett, ökar kostnaden på akuta reparationer.

Förslag har jag skickat till styrelsen och kan presentera på årsmötet om det önskas.

Motion 3

Vad betyder det att man bara skall betala "hyran" om man får allt som ledamot **gun nielsen** svarade på 2021-2022? Hur får man tillbaka avgiften när den inte levererat det som styrelsen säger ingår?

Jonas Hansson

Tid: 23:57

Lite info för att fylla ut två annars tomma sidor!

Brf Seglaren – hållbarhet, energi och framtiden.

Styrelserna har sedan 2016 satsat mycket på hållbarhet. Nedan beskrivs lite om hur vi tänkt:

Återvinning:

I september 2016 startade återvinning av biologiskt avfall på Seglaren. Det används först till biogas och sedan som gödsel. Senaste räkenskapsåret återvanns 15 ton.

I maj 2018 stängdes samtliga sopnedkast efter stämmobeslut. Detta medförde att mer biologiskt avfall återvanns. Dessutom ökade källsortering av kartong, plast, glas mm kraftigt. De senaste åren har restavfallet, sk grovsopor minskat med 21%!

Brf Seglaren har också ett rum kallat Återbruket. Där kan våra medlemmar lämna in böcker, kläder, fungerande småelektronik och leksaker mm. Då kommer det andra medlemmar tillgodo.

Energi:

Brf Seglaren strävar efter att minska föreningens energiavtryck och kostnader.

Alla tak isolerades 2018 till 45cm tjocklek. Detta ökade komforten i lägenheterna och har sparat energi. Samtliga ej tidigare bytta balkongdörrar byttes 2017. 2020-21 byttes alla ytterdörrar på loftgångarna. Samtliga ej bytta fönster byttes 2022-24.

Belysning:

I föreningens samtliga utrymmen används lågenergilampor. När de behöver bytas ersätts de med LED-belysning. Samtliga loftgångar och föreningens utebelysning har LED sedan 2018/2019. Belysningen inomhus är närvarostyrd.

Laddstationer för elhybrid- och elbilar:

I juni 2019 installerades 18 laddplatser i ett av våra garage. Styrelsen undersöker hösten 2024 vidare utbyggnad.



IMD:

Individuell Mätning och Debitering av el infördes i februari 2020. Detta innebär att föreningen tog över debiteringen av el via månadsavgiften. Istället för 415 avtal med el-leverantörer så blir det ett avtal med Brf Seglaren. Därmed försvinner den individuella abonnemangsavgiften. Föreningen medlemmar sparar ca 500 000 kr per år gemensamt + det bättre elpriset.

Ventilation:

I januari 2020 redovisades en utredning om FX-ventilation. Det är en metod att återvinna ventilationsluften med hjälp av värmepumpar. Preliminära siffror pekar på ca 21% besparing av uppvärmningskostnaderna. I september 2020 installerades en testanläggning på SG 35. Resultatet blev bra och 2021-23 installerades FX på SG 4, 10 och SG 17-23 med 50% statsbidrag och här

värms även varmvattnet av värmepumparna . Besparingen vintern 2023/24 blev ca 1,1 miljoner.

Injustering av värmesystemet

Gjordes våren 2024. Resultatet av denna åtgärd blir synlig först nästa vår.

Solceller:

Styrelsen har som mål att utreda solceller på taken för elproduktion. Enligt energikartläggningen som blev klar i januari 2019 kan föreningen spara 260 000 kr per år med 1 600 kvm yta solceller. Tilläggas kan att total takyta är ca 6 000 kvm. Det är dock inte lönsamt att installera solceller förrän taken renoverats 2029/30.

HSB Solcellspark i Strängnäs

Seglaren har köpt andelar i denna solcellspark. Sedan 1 juli 2023 har 1,1 milj MWh av vår beräknade elkonsumention kostat ca 40 öre per kWh + moms. Priset är fast t.o.m. 2025. Med små variationer förväntas priset att gälla i 30 år. Moms, elskatt, elcertifikat och framledningskostnad tillkommer. Resterande el inköps till marknadspris. Vår totala elförbrukning var 1,8 milj. kWh år 2023. Solcellsparken har givit en besparing på 296 000 kr räkenskapsåret 23/24.

Likströmsnät:

Det är troligtvis så att likströmsnät tillåts mellan fastigheter så småningom. Än sen då... Jo, det är en intressant tanke. Om husen binds ihop kan solceller producera el på ett hus och sedan skickas vidare till de andra. Med hjälp av sk **Fasbalansering** kan man kapa energitopparna dvs de högsta värdena. Därmed sjunker också elpriset, eftersom det beräknas på månadens högsta förbrukning. Brf Seglaren har installerat en fasbalanserare för att minska toppar etc.

Batterier:

När priserna sjunker på batterier (i containerstorlek) så kan de laddas under dagen från solceller och nyttjas under de mörka timmarna. De kan också kapa de värsta effekttopparna mellan kl 18-20. Effekttopparna ger ökad elkostnad pga att det är trångt i elnäten.

Framtiden:

Första januari införs kvartsmätning av elförbrukningen i hela Europa. Samtidigt påverkas priset på elen av uttagen effekttopp. De tre högsta topparna i månaden sätter priset för månaden. Om man sätter på tvättmaskinen (3 tim) kl 1815, kör diskmaskinen och lagar mat på spis och i ugn samtidigt så får man en hög effekttopp på kanske 3,5kWh. Om man istället kör tvättmaskinen på dagen, lagar maten på kvällen t.ex. kl 1900 och kör diskmaskinen kl 20 så får man kanske 1,2 kWh som effekttopp och därmed lägre pris på *hela månadens* förbrukning.

Besparing:

Redovisningsåret 2023/24 blev energibesparingen i kronor ca 1 750 000 kr för brf Seglaren. 2020 användes 3 408 MWh och i år 1 579 MWh fjärrvärme dvs 54% lägre förbrukning. Samtidigt har elen ökat från 1 230 MWh till 1 859 MWh en ökning med 51%. Totalt var det 4 638 MWh 2020 mot

3 438 kWh 2023/24 = 1 200 MWh lägre och därmed 25% besparing. Eftersom el och fjärrvärme skiljer sig i värmeeffekt blir den verkliga besparingen ca 20%.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

