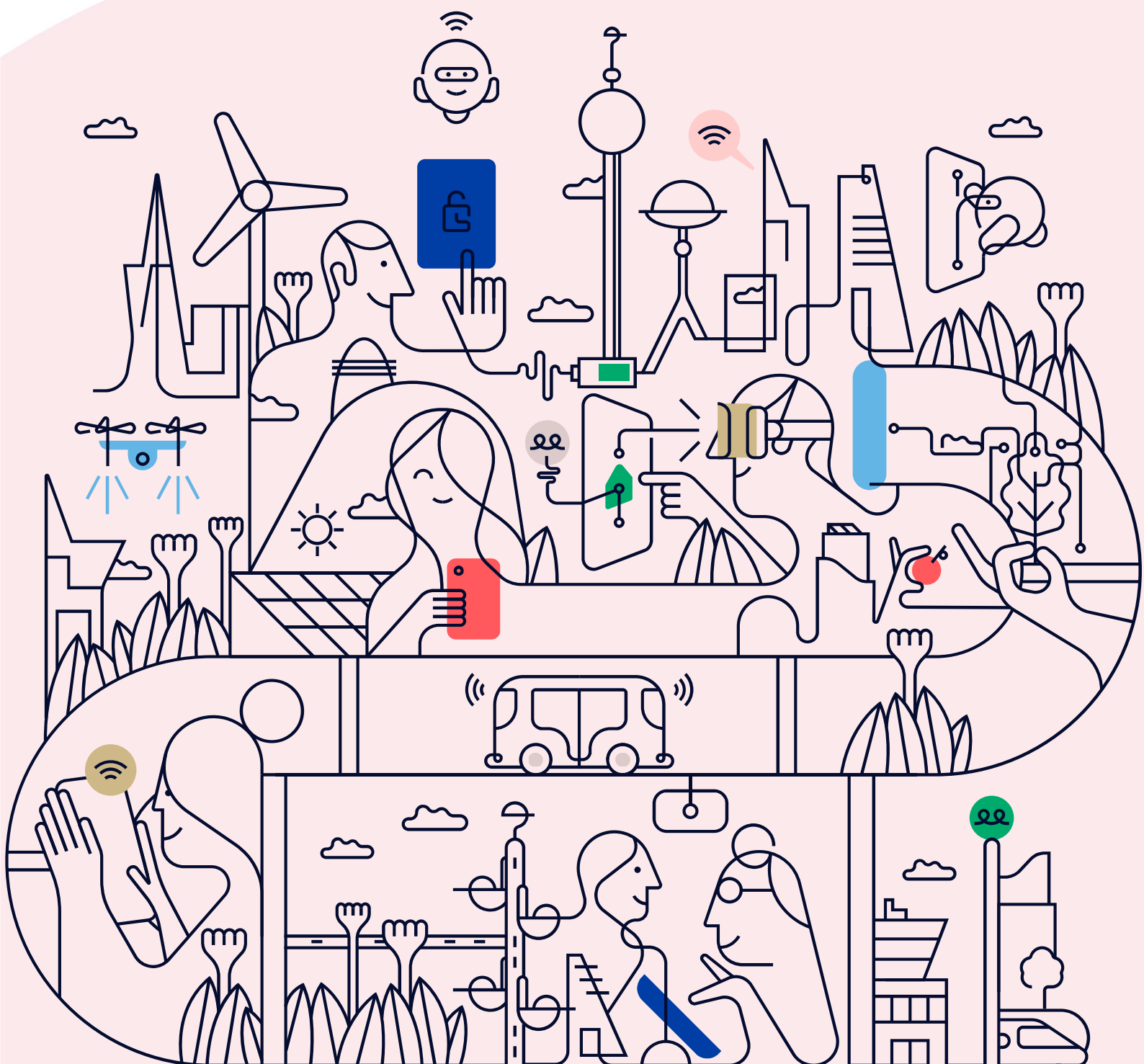




Välkommen till årsredovisningen för Brf Segelbåtarna 3 och 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Segelbåten 3	2016	Södertälje
Segelbåten 4	2016	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1996

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 296 kvm och 4 lokaler om 187 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1587 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Strååt	Ordförande
Peter Gedeberg	Ordförande
Alexandra Tano	Styrelseledamot
Ludvig Ågren Hertz	Styrelseledamot
Philip Haglund	Styrelseledamot
Christina Elly Elisabeth Bergström	Suppleant
Joar Reenberg	Suppleant

Valberedning

Johan Sundholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av samtliga trapphus och källararmaturer till LED
Byte av hyresgästs toalett
Bytt ut trasigt astrour till nytt i hus 28
- 2023** ● Renovering av fasad på hus 28
Ovk och översyn av all ventilation i hus 28 och 30
Byte av ytterdörrar hu 30
- 2022-2023** ● Byte/renovering av fönster - Vi planerar att genomföra byte av fönster HCV28&30 under 2018/19
- 2020** ● Lagat toaletten vid lokalerna i hus 28 - Toaletten lagades efter skadegörelse.

Planerade underhåll

- 2025** ● Rusta upp portar
Måla takkupa hus 30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har fortsatt placerat 1,2 miljoner kronor på sparkonto hos SEB och vi kommer fortsatt göra så till bra ränta.

Styrelsen har behövt höja avgifterna tre gånger under året för att täcka upp ökade kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 10% och 2024-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi har förhandlat om vårt kollektiva avtal med Telia och fått bättre pris samt snabbare bredband 1000/1000 och ny tv-box med 4K och Chromecast.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 479 023	1 394 668	1 373 133	1 403 773
Resultat efter fin. poster	-894 839	-4 900 660	-996 380	-229 687
Soliditet (%)	51	50	54	56
Yttre fond	111 124	2 199 644	2 704 104	2 662 104
Taxeringsvärde	19 130 000	19 130 000	19 130 000	15 335 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	744	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	59,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 087	16 877	20 368	20 498
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 529	11 783	11 859	11 934
Sparande per kvm totalyta, kr	-398	-547	-14	94
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	33	69	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	230	181	133	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	84	118	53	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	367	331	255	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,42	4,58	-	-
Räntekänslighet (%)	19,0	22,67	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet tyngs framförallt av våra lån och räntorna kopplat till dem. Nu är räntorna på väg ner och vi har amoerterat av 1,2 miljoner på ett av lånen och kommer fortsatt göra så. Vi kommer också få två hyresrätter till försäljning inom kort, där en av lägenheterna kommer gå till amortering på ett av lånen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 148 800	-	1 109 200	27 258 000
Upplåtelseavgifter	822 325	-	210 800	1 033 125
Fond, yttre underhåll	2 199 644	-2 199 644	716 762	716 762
Balanserat resultat	-4 638 840	-2 701 016	-716 762	-8 056 619
Årets resultat	-4 900 660	4 900 660	-894 839	-894 839
Eget kapital	19 631 268	0	425 161	20 056 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 339 856
Årets resultat	-894 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-716 762
Totalt	-8 951 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-8 951 457

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 479 023	1 394 668
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 538
Summa rörelseintäkter		1 479 023	1 399 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-973 460	-4 854 937
Övriga externa kostnader	9	-252 799	-262 147
Personalkostnader	10	-83 583	-74 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 416	-304 416
Summa rörelsekostnader		-1 614 258	-5 496 011
RÖRELSERESULTAT		-135 234	-4 096 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 500	55 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-825 105	-859 006
Summa finansiella poster		-759 605	-803 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-894 839	-4 900 660
ÅRETS RESULTAT		-894 839	-4 900 660

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15	36 220 169	36 524 585
Summa materiella anläggningstillgångar		36 220 169	36 524 585
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 220 169	36 524 585
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 115	30 482
Övriga fordringar	13	242 952	324 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39 650	2 168
Summa kortfristiga fordringar		322 717	357 003
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 753 648	2 188 570
Summa kassa och bank		2 753 648	2 188 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 076 365	2 545 572
SUMMA TILLGÅNGAR		39 296 533	39 070 157

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 291 125	26 971 125
Fond för yttre underhåll		716 762	2 199 644
Summa bundet eget kapital		29 007 887	29 170 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 056 619	-4 638 840
Årets resultat		-894 839	-4 900 660
Summa fritt eget kapital		-8 951 458	-9 539 501
SUMMA EGET KAPITAL		20 056 429	19 631 268
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 580 000	18 700 000
Leverantörsskulder		25 012	145 207
Skatteskulder		122 402	116 892
Övriga kortfristiga skulder		250 000	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	262 691	226 790
Summa kortfristiga skulder		19 240 105	19 438 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 296 533	39 070 157

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-135 234	-4 096 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	304 416	304 416
	169 182	-3 792 389
Erhållen ränta	68 918	51 734
Erlagd ränta	-867 617	-849 171
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-629 518	-4 589 827
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 748	-13 342
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 273	109 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-718 538	-4 493 800
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 320 000	1 275 000
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 200 000	1 155 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	481 462	-3 338 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 465 192	5 803 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 946 654	2 465 192

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Segelbåtarna 3 och 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	907 431	758 268
Hysesintäkter bostäder	196 440	263 436
Hysesintäkter lokaler	252 910	258 512
Hysesintäkter p-plats	32 650	32 150
Hysesintäkter förråd	8 172	8 172
Deb. fastighetsskatt	1 736	0
Bredband	68 724	68 724
Påminnelseavgift	1 320	1 140
Dröjsmålsränta	122	65
Pantsättningsavgift	3 438	1 575
Överlåtelseavgift	5 492	2 626
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 479 023	1 394 668

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 622
Övriga intäkter	0	-6 084
Summa	0	4 538

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 269	2 975
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	15 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 038
Larm och bevakning	0	1 500
Städning enligt avtal	27 152	28 849
Städning utöver avtal	1 500	0
Myndighetstillsyn	2 876	29 504
Gårdkostnader	3 090	14 765
Gemensamma utrymmen	199	10 509
Snöröjning/sandning	27 407	42 301
Serviceavtal	7 840	8 621
Förbrukningsmaterial	485	7 734
Summa	71 818	172 546

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	39 089
Hyreslokaler	792	0
Tvättstuga	7 130	5 939
Trapphus/port/entr	5 311	13 358
Källarutrymmen	0	9 408
Dörrar och lås/porttele	846	13 739
VVS	12 591	33 511
Ventilation	45 374	51 531
Elinstallationer	113 223	26 506
Summa	185 267	193 081

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	115 500
Entr/trapphus	0	173 025
Ventilation	0	368 750
Elinstallationer	0	7 700
Fasader	0	2 967 546
Fönster	0	74 608
Summa	0	3 707 129

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	45 553	52 300
Uppvärmning	365 062	287 302
Vatten	133 184	186 479
Sophämtning/renhållning	50 975	50 585
Summa	594 774	576 666

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	2 423	26 296
Självrisk	0	42 463
Kabel-TV	1 015	0
Bredband	55 573	76 944
Fastighetsskatt	62 590	59 812
Summa	121 601	205 515

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	46 845	15 406
Inkassokostnader	3 899	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 792
Revisionsarvoden extern revisor	19 250	19 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	10 814
Föreningskostnader	15 008	12 798
Förvaltningsarvode enl avtal	96 291	109 184
Överlåtelsekostnad	4 012	7 352
Pantsättningskostnad	5 160	2 364
Administration	54 242	74 585
Konsultkostnader	7 292	5 602
Summa	252 799	262 147

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	63 600	56 698
Arbetsgivaravgifter	19 983	17 814
Summa	83 583	74 512

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	824 491	858 428
Dröjsmålsränta	0	1
Kostnadsränta skatter och avgifter	614	577
Summa	825 105	859 006

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 680 880	38 680 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 680 880	38 680 880
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 156 295	-1 851 879
Årets avskrivning	-304 416	-304 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 460 711	-2 156 295
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 220 169	36 524 585
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 239 028</i>	<i>8 239 028</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 957 000	14 957 000
Taxeringsvärde mark	4 173 000	4 173 000
Summa	19 130 000	19 130 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 946	47 731
Transaktionskonto	118 223	88 646
Borgo räntekonto	74 783	187 976
Summa	242 952	324 353

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 857	-1 250
Förutbet försäkr premier	26 649	0
Förutbet kabel-TV	2 030	0
Förutbet bredband	9 114	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 418
Summa	39 650	2 168

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,51 %	5 280 000	5 400 000
SEB	2025-03-28	3,26 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-03-28	3,26 %	7 300 000	7 300 000
Summa			18 580 000	18 700 000
Varav kortfristig del			18 580 000	18 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 980 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	227	0
Uppl kostn el	1 476	0
Uppl kostnad Värme	42 998	0
Uppl kostn räntor	839	43 351
Uppl kostn vatten	10 021	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	52 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	16 495
Förutbet hyror/avgifter	129 855	114 444
Summa	262 691	226 790

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 300 000	19 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har höjt avgifterna till följd av ökade kostnader.

Underskrifter

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

Södertälje

Viktor Strååt
Ordförande

Peter Gedeberg
Ordförande

Alexandra Tano
Styrelseledamot

Ludvig Ågren Hertz
Styrelseledamot

Philip Haglund
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 18:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 16:02

DOCUMENT ID:

Sy-UK3sMCJI

ENVELOPE ID:

S1xSYnjfRJe-Sy-UK3sMCJI

DOCUMENT NAME:

Brf Segelbåtarna 3 och 4, 769632-1541 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Viktor Strååt viktor_straat@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 16:09 08.04.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.57.242
2. PETER GEDEBORG gedeborg84@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 16:45 08.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.154.68
3. ALEXANDRA TANO alexandra.tano@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 16:46 08.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.23
4. LUDVIG ÅGREN HERTZ ludvig.agrenhertz@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 16:58 08.04.2025 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.135.197
5. Philip Mattias Haglund nyckelphha013@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 18:14 08.04.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.185.236
6. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 18:53 08.04.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.109.183

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Segelbåtarna 3 och 4, org.nr 769632-1541.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Segelbåtarna 3 och 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande per kvadratmeter om -398 kronor. Detta innebär att intäkterna inte fullt finansierar fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Trots den amortering på lån som gjorts enligt informationen under *Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen så ser budgeten för 2025 fortsatt ansträngd ut. Jag har till styrelsen framfört min rekommendation om att se över budgeten för att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi med sparande till framtida underhåll.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Segelbåtarna 3 och 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande

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

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2025 18:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 08.04.2025 16:02

DOCUMENT ID:
SJ8FhiG0Jg

ENVELOPE ID:
ryrY2jMA1g-SJ8FhiG0Jg

DOCUMENT NAME:
RB BRF Segelba?tarna 3 och 4 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS TAF camilla@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 18:53 08.04.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.109.183

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed