



Välkommen till årsredovisningen för Brf Luftseglaren

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 205:2	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

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

Styrelsens sammansättning

Stefan Ulriksson	Ordförande
Johan Ljung	Styrelseledamot
Inge Strandberg	Styrelseledamot
Pia Lisette Ulriksson	Styrelseledamot
Sara Svanfelt	Styrelseledamot

Valberedning

Kristina Strand och Anita Franklin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Patrik Nilsson Revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utbyte av nödtelefonerna i 3 stycken av hissarna
OVK-besiktning FTX /lgh
Värmeoptimering av fastigheten med slutbesiktning 2025

Planerade underhåll

- 2025** ● Inoljning av trädgårdsbänkar och trädgårdsbord
Entréportar lackering, Entrépaneler inoljning
Utbyte av miljörumsdörr
Utbyte av vindskydd
- 2027** ● Utbyte av porttelefonerna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Serviceavtal	CRF
Teknisk Förvaltning	SBC
Trädgårds Förvaltning	Tidex

Medlem i samfällighet

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

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

Övrig verksamhetsinformation

I februari 2024 fick föreningen en vattenläcka i en av lägenheterna vilket orsakade stora kostnader. En storm som drog in över västkusten orsakade skador på staket på inner och yttre gården för föreningen. Ännu en vattenläcka som orsakades av stamspolningen upptäcktes i miljörummet. Kostnaden för renovering av miljörummet kommer att redovisas först 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Våra två lån läggs om i december 2024 vilket medför ökade räntekostnader för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 216 931	3 118 808	2 703 373	2 784 734
Resultat efter fin. poster	-944 973	-708 644	-1 072 923	-653 025
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 162 229	1 105 457	1 121 059	931 059
Taxeringsvärde	117 000 000	117 000 000	117 000 000	103 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	749	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	93,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 579	8 661	8 739	8 799
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 579	8 661	8 739	8 799
Sparande per kvm totalyta, kr	211	197	125	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	37	59	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	83	69	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	12	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	152	141	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	1,25	-	-
Räntekänslighet (%)	11,04	11,56	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 93 439 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har gjort energioptimering för att minska kostnaderna på framtiden. Investeringen kommer att betala tillbaka sig om några år. Vi har haft fyra stycken vattenläckor förra året som orsakade höga kostnader för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	127 095 000	-	-	127 095 000
Fond, yttre underhåll	1 105 457	-144 250	201 022	1 162 229
Balanserat resultat	-11 176 456	-564 394	-201 022	-11 941 871
Årets resultat	-708 644	708 644	-944 973	-944 973
Eget kapital	116 315 358	0	-944 973	115 370 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 740 849
Årets resultat	-944 973
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 022
Totalt	-12 886 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	274 989
Balanseras i ny räkning	-12 611 855

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	3 216 931	3 118 808
Övriga rörelseintäkter	3	5 935	112 165
Summa rörelseintäkter		3 222 866	3 230 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 860 808	-1 688 288
Övriga externa kostnader	9	-461 121	-432 235
Personalkostnader	10	-72 690	-71 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 300	-1 356 300
Summa rörelsekostnader		-3 750 920	-3 548 603
RÖRELSERESULTAT		-528 054	-317 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 282	47 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-446 201	-438 623
Summa finansiella poster		-416 919	-391 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-944 973	-708 644
ÅRETS RESULTAT		-944 973	-708 644

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	146 873 720	148 230 020
Summa materiella anläggningstillgångar		146 873 720	148 230 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 873 720	148 230 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 792	4 318
Övriga fordringar	13	2 317 768	2 307 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 795	61 824
Summa kortfristiga fordringar		2 481 355	2 373 410
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 183 362	1 146 337
Summa kassa och bank		1 183 362	1 146 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 664 718	3 519 748
SUMMA TILLGÅNGAR		150 538 438	151 749 768

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 095 000	127 095 000
Fond för yttre underhåll		1 162 229	1 105 457
Summa bundet eget kapital		128 257 229	128 200 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 941 871	-11 176 456
Årets resultat		-944 973	-708 644
Summa fritt eget kapital		-12 886 844	-11 885 099
SUMMA EGET KAPITAL		115 370 385	116 315 358
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 415 531	9 857 649
Summa långfristiga skulder		22 415 531	9 857 649
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 157 754	25 044 313
Leverantörsskulder		190 326	198 549
Övriga kortfristiga skulder		10 650	19 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	393 792	314 865
Summa kortfristiga skulder		12 752 522	25 576 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 538 438	151 749 768

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-528 054	-317 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 356 300	1 356 300
	828 246	1 038 670
Erhållen ränta	58 330	18 562
Erlagd ränta	-467 802	-406 353
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	418 775	650 878
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 401	-46 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	83 921	27 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 294	631 994
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 222
Amortering av lån	-328 677	-324 499
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-328 677	-314 277
ÅRETS KASSAFLÖDE	85 617	317 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 414 752	3 097 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 500 369	3 414 752

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 032 940	2 888 532
Kallvatten, moms	45 857	66 911
Varmvatten, moms	60 805	88 816
Pantsättningsavgift	5 157	2 583
Överlåtelseavgift	10 031	5 252
Administrativ avgift	882	0
Andrahandsuthyrning	8 366	1 266
Vidarefakturerade kostnader, moms	52 895	65 451
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	3 216 931	3 118 808

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	48 213
Övriga intäkter	0	834
Försäkringssättning	2 316	57 480
Återbäring försäkringsbolag	3 619	5 638
Summa	5 935	112 165

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	28 570	57 140
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 203	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 000
Städning utöver avtal	18 750	20 000
Besiktningar	4 511	3 124
Hissbesiktning	7 309	6 804
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 988	0
Brandskydd	8 196	29 231
Gårdkostnader	6 687	36 843
Gemensamma utrymmen	388	0
Sophantering	13 475	5 950
Snöröjning/sandning	23 425	19 588
Serviceavtal	117 805	123 132
Förbrukningsmaterial	78	549
Summa	288 384	306 361

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	20 926
Källarutrymmen	0	600
Dörrar och lås/porttele	22 003	600
VVS	85 232	29 999
Värmeanläggning/undercentral	20 000	62 875
Ventilation	56 198	5 577
Elinstallationer	11 000	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 321	0
Hissar	999	14 999
Tak	8 913	14 364
Fasader	8 532	25 382
Fönster	0	10 602
Balkonger/altaner	7 500	0
Mark/gård/utemiljö	1 943	0
Vattenskada	164 555	108 060
Summa	393 196	293 984

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	48 750
Värmeanläggning	204 020	0
Hiss	65 625	43 750
Tak	0	51 750
Fasader	5 344	0
Summa	274 989	144 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	102 129	150 252
Uppvärmning	410 336	334 310
Vatten	153 123	128 424
Sophämtning/renhållning	87 327	109 506
Summa	752 915	722 492

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	10 386	58 421
Bredband	140 938	162 781
Summa	151 324	221 202

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 864	1 645
Tele- och datakommunikation	2 598	1 129
Inkassokostnader	1 032	370
Revisionsarvoden extern revisor	33 000	28 250
Styrelseomkostnader	400	0
Fritids och trivselkostnader	1 939	1 734
Föreningskostnader	2 489	5 740
Förvaltningsarvode enl avtal	329 507	332 224
Överlåtelsekostnad	17 196	6 565
Pantsättningskostnad	5 730	2 100
Övriga förvaltningsarvoden	29 875	29 876
Administration	10 132	14 606
Konsultkostnader	21 360	7 996
Summa	461 121	432 235

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 515	57 841
Arbetsgivaravgifter	14 175	13 939
Summa	72 690	71 780

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	446 094	438 623
Dröjsmålsränta	91	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	16	0
Summa	446 201	438 623

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 402 838	165 402 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 402 838	165 402 838
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 172 818	-15 816 518
Årets avskrivning	-1 356 300	-1 356 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 529 118	-17 172 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 873 720	148 230 020
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	117 000 000	117 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	762	763
Övriga kortfristiga fordringar	0	38 091
Transaktionskonto	1 246 706	1 200 241
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 317 768	2 307 268

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 355	16 388
Förutbet försäkr premier	51 933	0
Förutbet kabel-TV	11 154	0
Förutbet bredband	33 867	0
Upplupna intäkter	37 486	16 388
Upplupna ränteintäkter	0	29 048
Summa	148 795	61 824

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-01-25	1,48 %	9 857 649	10 137 649
Swedbank	2027-12-22	2,99 %	12 857 818	12 879 601
Swedbank	2025-12-22	2,85 %	11 857 818	11 884 712
Summa			34 573 285	34 901 962
Varav kortfristig del			12 157 754	25 044 313

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 973 925 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
Uppl kostn el	8 600	0
Uppl kostnad Värme	46 271	0
Uppl kostn räntor	40 041	61 642
Uppl kostn vatten	15 732	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 148	0
Förutbet hyror/avgifter	279 000	253 223
Summa	393 792	314 865

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 100 000	38 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2025-01-01 med 10%

Underskrifter

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

Göteborg

Inge Strandberg
Styrelseledamot

Johan Ljung
Styrelseledamot

Pia Lisette Ulriksson
Styrelseledamot

Sara Svanfelt
Styrelseledamot

Stefan Ulriksson
Ordförande

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

BDO Göteborg AB
Patrik Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 10:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 12:55

DOCUMENT ID:

rkUu5HgS1ge

ENVELOPE ID:

SyluqSgSkxx-rkUu5HgS1ge

DOCUMENT NAME:

Brf Luftseglaren, 769625-4494 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA SVANFELT sara.svanfelt@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 17:48 22.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.49.66
2. Pia Lisette Ulriksson pia@ulriksson.com	Signed Authenticated	22.04.2025 18:37 22.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.8
3. Stefan Ulriksson ordforande@luftseglaren.se	Signed Authenticated	22.04.2025 18:57 22.04.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.180.190
4. JOHAN ROGER LJUNG johanl_81@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 20:29 22.04.2025 19:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.161
5. INGE STRANDBERG i_strandberg@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:42 23.04.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.81.23
6. PATRIK NILSSON patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	23.04.2025 10:01 23.04.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Luftseglaren
Org.nr. 769625-4494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Luftseglaren för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Luftseglaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 10:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2025 12:55

DOCUMENT ID:

BJVd5SIB1ee

ENVELOPE ID:

BkucHlBylg-BJVd5SIB1ee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Luftseglaren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK NILSSON	 Signed	23.04.2025 10:01	eID	Swedish BankID
patrik.nilsson@bdo.se	Authenticated	23.04.2025 10:00	Low	IP: 217.119.170.26

* 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