

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

ÅRSREDOVISNING

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Föreningens 9:e verksamhetsår
Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor
Uppgifter inom parentes avser föregående år

Förvaltningsberättelse 2024 Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BNF:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2016 fastigheten Seglaren 4 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har adress Hejdegatan 48.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 13 bostäder med en sammanlagd yta av 677 kvm. Medelytan för bostäder är ca 52 kvm.

	Antal	Yta
1 rum	2	72
2 rum	10	495
4 rum	1	110
	13	677
Lokaler hyresrätt	2	60
Garage	2	
Parkeringsplatser	3	

[Handwritten signatures]

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inga större underhållsarbeten utförts.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att entrédörren behöver bytas ut pga åldersskäl inom de närmaste åren.

Väsentliga avtal

Avtalen med HSB har löpt ut per 2023-12-31 vilket innebär att förvaltningen sköts av föreningen själva. Fastighetsförvaltningen sköts av föreningen själva.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även tecknat bostadsrätts-tilläggsförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Eva Sandén	Ordförande
Sven Alfredsson	vice Ordförande
Åsa Ullman	Sekreterare
Klara Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 17 (17) stycken. Under verksamhetsåret har 2 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Revisor

Revisor har varit Alfred Karlsson

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjts med 10% (1 april). Årsavgifterna för bostäder upptår till i genomsnitt 805 kr/kvm.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 195 000 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr på sina lån.

Årets resultat

Årets resultat blev -568 189 kr.

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	665	616	572	546	535
Rörelseresultat (tkr)	-154	-320	-226	-248	-429
Resultat eft finansiella poster (tkr)	-547	-518	-319	-345	-549
Balansomslutning (tkr)	21 269	21 894	22 501	22 946	22 788
Fond för yttre underhåll (tkr)	-37	-37	-37	-86	-117
Soliditet (%)	51	53	53	54	56
Årsavg/kvm upplåten m. bostadsrätt (kr)	797	804			
Skuldsättning/kvm (tkr)	14	14			
Sparande/kvm (kr)	-86	45			
Räntekänslighet %	17	17			
Energikostnad/kvm (kr)	297	289			
Skuldsättning/kvm upplåten m bostadsrätt (tkr)	15	15			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseint	82	87			

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summan eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt = Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till som tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning/kvm = Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande/kvm = Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning/kvm.

Räntekänslighet = Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifterna för tjänster som medlemmen kan välja till som tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad/kvm = Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning/kvm.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt = Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter = Årsavgiften dividerad med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter som eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Upplysningar om föreningen går med förlust

Den största delen av föreningens förlust beror på avskrivningar. Resterande del beror på höjda driftskostnader och villkorsändringar på lån.

För att komma tillrätta med detta kommer föreningen höja avgifterna 2025-04-01. Bättre villkor på lån kommer att göra vår situation bättre.

Handwritten signature: [Signature]
Handwritten text: ES ÅK

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underh.	Balans- erat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 858 000	-36 851	-2 802 864	-518 477	11 499 808
Resultatdisposition enl föreningsstämman			-518 477	518 477	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan					0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll					0
Årets resultat				-568 189	-568 189
Belopp vid årets utgång	14 858 000	-36 851	-3 321 341	-568 189	10 931 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-3 321 341
Årets resultat	-568 189
Summa ansamlad förlust att disponera av stämman	-3 889 530

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 889 530
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

RESULTATRÄKNING

2024-01-01-- 2023-01-01--
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 664 927 615 517

Summa rörelseintäkter

664 927 615 517

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -329 793 -349 191

Underhåll enligt plan

Not 4 -42 284 -105 234

Övriga externa kostnader

Not 5 -4 656 -34 888

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -442 390 -446 514

Summa rörelsekostnader

-819 123 -935 827

Rörelseresultat

-154 196 -320 310

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-413 993 -198 167

Summa finansiella poster

-413 993 -198 167

Årets resultat

-568 189 -518 477

Handwritten signatures and initials:
EG, AN, NW

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 7 21 115 997 21 558 387

Summa materiella anläggningstillgångar

21 115 997 21 558 387

Summa anläggningstillgångar

21 115 997 21 558 387

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 0

Avräkningskonto HSB

0 0

Handelsbanken

152 768 315 906

Övriga fordringar

Not 8 -85 19 246

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 0 0

Summa kortfristiga fordringar

152 683 335 152

Summa omsättningstillgångar

152 683 335 152

Summa tillgångar

21 268 680 21 893 539

Handwritten signatures:
Juc AL
Eg K
XN

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	14 858 000	14 858 000
Fond för yttre underhåll	-36 851	-36 851
Summa bundet eget kapital	14 821 149	14 821 149

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 321 341	-2 802 864
Årets resultat	-568 189	-518 477
Summa fritt eget kapital	-3 889 530	-3 321 341

Summa eget kapital

10 931 619 11 499 808

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10 195 000	7 275 000
Leverantörsskulder	48 409	23 889
Aktuell skatteskuld	20 577	21 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 075	73 454
Summa kortfristiga skulder	10 337 061	7 393 732

Summa skulder

10 337 061 10 393 732

Summa eget kapital och skulder

21 268 680 21 893 540

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

	2024-01-01-- 2024-12-31	2023-01-01-- 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-568 189	-518 477
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	442 390	446 514
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-125 799	-71 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) kortfristiga fordringar	19 331	1 932
Ökning(+)/minskning(-) kortfristiga skulder	23 330	1 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	-83 138	-68 725
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning(+)/minskning(-) av långfristiga skulder	-80 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-90 000
Årets kassaflöde	-163 138	-158 725
Likvida medel vid årets början	315 906	474 631
Likvida medel vid årets slut	152 768	315 906

Summa
ES *AN* *KN*

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighets anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnader.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kronor per lägenhet 2024.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 874 kronor per lägenhet 2024.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

	2024-01-01-- 2024-12-31	2023-01-01-- 2023-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	559 574	522 955
Hysesintäkter lokaler	44 375	10 500
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	19 070	17 150
Årsavgift el	41 908	59 813
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	5 100
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	0
	664 927	615 518
Not 3 Driftskostnader		
Reparationer	-11 839	-5 765
El	-120 417	-138 416
Uppvärmning	-75 393	-76 449
Vatten	-34 250	-31 219
Renhållning	-21 558	-19 733
Fastighetsskötsel och lokalvård	-17 775	-17 613
Försäkringar	-22 746	-28 903
Fastighetsskatt	-21 525	-22 323
Övriga driftskostnader	-4 290	-8 770
	-329 793	-349 191
Not 4 Underhåll enligt plan		
Underhåll övrigt	-42 284	-105 234
	-42 284	-105 234
Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	0	0
Förvaltningskostnader	-3 652	-34 012
Kostnader överlåtelser och panter	0	0
Stämma och styrelse	-1 004	-876
	-4 656	-34 888
Not 6 Avskrivningar materiella anl tillgångar		
Byggnader	-442 390	-446 514
	-442 390	-446 514

Handwritten signature and initials:
Jm AL
ES AL KN

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Not 7 Byggnader och Mark

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Årets investering byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2024-12-31 2023-12-31

2065

19 234 339 19 234 339

0 0

5 240 000 5 240 000

24 474 339 24 474 339

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 915 952 -2 469 438

-442 390 -446 514

-3 358 342 -2 915 952

Utgående bokfört värde

21 115 997 21 558 387

Bokförda värden byggnader

Bokförda värden mark

Fastighetsbeteckning: Linköping Seglaren 4

Taxeringsvärde: 11 796 000 Värdeår: 1943

Byggnad: 6 756 000 Mark: 5 040 000

15 875 997 16 318 387

5 240 000 5 240 000

11 796 000 11 796 000

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto

-85 19 246

-85 19 246

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 0

0 0

Signe All
ES *AN*

Brf Seglaren 4 i Linköping
Org nr 769632-3455

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		Belopp	Amort 2024
Stadshypotek	3,51%	20250901	1år	1 500 000	0
Stadshypotek	3,07%	20251201	1år	3 900 000	20 000
Stadshypotek	3,07%	20251201	1år	3 295 000	60 000
Stadshypotek	3,70%	20250303	3mån	1 500 000	0
				10 195 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 795 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter	
Fastighetsinteckningar	10 000 000
varav i eget förvar	0
Summa ställda säkerheter	10 000 000

Not 11 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	20 577
	20 577

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda int

Upplupna räntekostnader	31 229
Förutbetalda årsavgifter och hyror	38 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0
	69 388

Sign. Alf
ES RN KN

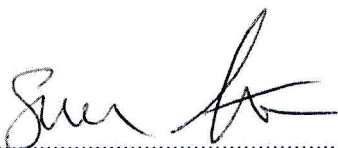
Brf Seglaren 4 i Linköping

Org nr 769632-3455

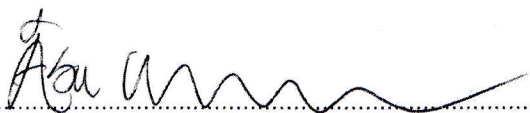
Linköping 8 / 4 2025



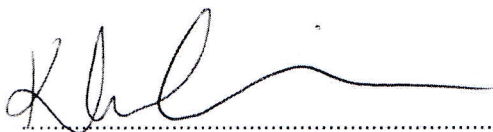
Eva Sandén
Ordförande



Sven Alfredsson
Vice Ordförande



Åsa Ullman
Sekreterare



Klara Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 8 / 4 2025



Alfred Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Seglaren 4 i Linköping
Organisationsnummer 769632-3455

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Seglaren 4 i Linköping för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Seglaren 4 år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Linköping den 8/4 2025

A.K

Alfred Karlsson
Av föreningen vald revisor