

Välkommen till årsredovisningen för Brf Segelbåtarna 3 och 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 2025-09-01 hos Bolagsverket.

Extra stämma har hållits för behandling av nya stadgar 2025-06-16.

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 följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 1 483 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Gedeberg	Ordförande
Viktor Strååt	Ledamot
Ludvig Ågren Hertz	Sekreterare
Martin Trygg	Ledamot
Christina Elly Elisabeth Bergström	Suppleant
Joar Reenberg	Suppleant
Alexandra Tano	Avgått 2025-09-15

Valberedning

Johan Sundholm

Firmateckning

Styrelsen

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor

Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2026 ● Byta ut sopstationen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-09-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Höjning från Telge nät och Telia

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 543 433	1 479 023	1 394 668	1 373 133
Resultat efter fin. poster	-472 100	-894 839	-4 900 660	-996 380
Soliditet (%)	52	51	50	54
Yttre fond	1 433 524	716 762	2 199 644	2 704 104
Taxeringsvärde	17 329 000	19 130 000	19 130 000	19 130 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	966	845	744	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,3	66,0	59,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 944	16 769	16 877	20 368
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 876	12 529	11 783	11 859
Sparande / kvm totalyta, kr	-82	-398	-560	-48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	33	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	205	343	181	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	84	118	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	350	343	331	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,42	4,58	1,47
Räntekänslighet (%)	15,47	19,03	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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar även i år ett negativt resultat. Det är dock viktigt att betona att resultatet visar en förbättring jämfört med föregående år, framför allt till följd av lägre räntekostnader. Under året har ränteläget varit mer gynnsamt än tidigare period, vilket haft en positiv påverkan på föreningens finansiella kostnader.

Samtidigt ser vi fortsatt en hög kostnadsnivå på driftsidan. Ökade priser för bland annat energi, underhåll,

försäkringar och övriga tjänster påverkar föreningens totala kostnadsbild. Dessa kostnadsökningar har till viss del motverkat effekten av de lägre räntekostnaderna.

För att långsiktigt stärka föreningens ekonomi och säkerställa en hållbar finansiering av både löpande drift och framtida underhåll har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar om 10 % för 2025 samt ytterligare 10 % för 2026. Beslutet ligger i linje med den rekommendation som erhöles från Toresson under föregående år.

Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder är nödvändiga för att skapa stabilitet i ekonomin, möta ökade kostnader och minska risken för framtida underskott.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 258 000	-	-	27 258 000
Upplåtelseavgifter	1 033 125	-	-	1 033 125
Fond, yttre underhåll	716 762	-	716 762	1 433 524
Balanserat resultat	-8 056 619	-894 839	-716 762	-9 668 220
Årets resultat	-894 839	894 839	-472 100	-472 100
Eget kapital	20 056 429	0	-472 100	19 584 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 951 458
Årets resultat	-472 100
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-716 762
Totalt	-10 140 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 140 320

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 543 433	1 479 023
Summa rörelseintäkter		1 543 433	1 479 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-868 757	-973 460
Övriga externa kostnader	8	-220 196	-252 799
Personalkostnader	9	-77 797	-83 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 416	-304 416
Summa rörelsekostnader		-1 471 166	-1 614 258
RÖRELSERESULTAT		72 267	-135 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 084	65 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-569 451	-825 105
Summa finansiella poster		-544 367	-759 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-472 100	-894 839
ÅRETS RESULTAT		-472 100	-894 839

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	35 915 753	36 220 169
Summa materiella anläggningstillgångar		35 915 753	36 220 169
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 915 753	36 220 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 589	40 115
Övriga fordringar	12	1 257 102	242 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44 704	39 650
Summa kortfristiga fordringar		1 313 395	322 717
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		303 772	2 753 648
Summa kassa och bank		303 772	2 753 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 617 167	3 076 365
SUMMA TILLGÅNGAR		37 532 920	39 296 533

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 291 125	28 291 125
Fond för yttre underhåll		1 433 524	716 762
Summa bundet eget kapital		29 724 649	29 007 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 668 220	-8 056 619
Årets resultat		-472 100	-894 839
Summa fritt eget kapital		-10 140 320	-8 951 458
SUMMA EGET KAPITAL		19 584 329	20 056 429
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	-1 320 000	0
Summa långfristiga skulder		-1 320 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 580 000	18 580 000
Leverantörsskulder		31 141	25 012
Skatteskulder		131 062	122 402
Övriga kortfristiga skulder		249 998	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	276 390	262 691
Summa kortfristiga skulder		19 268 591	19 240 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 532 920	39 296 533

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	72 267	-135 234
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	304 416	304 416
	376 683	169 182
Erhållen ränta	25 084	68 918
Erlagd ränta	-549 678	-867 617
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-147 911	-629 518
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 797	-52 748
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 714	-36 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-119 401	-718 538
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 320 000
Amortering av lån	-1 320 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 320 000	1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 439 401	481 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 946 654	2 465 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 507 253	2 946 654

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Segelbåtarna 3 och 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
---------	--------

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 046 692	907 431
Hysesintäkter bostäder	132 778	196 440
Hysesintäkter lokaler	220 600	252 910
Hysesintäkter p-plats	33 743	32 650
Hysesintäkter förråd	8 172	8 172
Deb. fastighetsskatt	10 416	1 736
Bredband	68 724	68 724
Påminnelseavgift	1 320	1 320
Dröjsmålsränta	0	122
Pantsättningsavgift	2 940	3 438
Överlåtelseavgift	7 350	5 492
Administrativ avgift	1 764	588
Andrahandsuthyrning	8 934	0
Öres- och kronutjämnig	0	0
Summa	1 543 433	1 479 023

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	675	1 269
Städning enligt avtal	28 096	27 152
Städning utöver avtal	0	1 500
Besiktningar	10 444	0
Brandskydd	8 592	0
Myndighetstillsyn	2 960	2 876
Gårdkostnader	1 058	3 090
Gemensamma utrymmen	0	199
Snöröjning/sandning	20 132	27 407
Serviceavtal	3 357	7 840
Förbrukningsmaterial	0	485
Summa	75 314	71 818

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	792
Tvättstuga	6 586	7 130
Trapphus/port/entr	0	5 311
Dörrar och lås/porttele	0	846
VVS	19 149	12 591
Ventilation	0	45 374
Elinstallationer	7 491	113 223
Skador/klotter/skadegörelse	2 716	0
Summa	35 942	185 267

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	19 800	0
Summa	19 800	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 195	45 553
Uppvärmning	325 139	365 062
Vatten	145 043	133 184
Sophämtning/renhållning	55 261	50 975
Summa	574 638	594 774

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 004	2 423
Kabel-TV	12 373	1 015
Bredband	54 686	55 573
Fastighetsskatt	67 000	62 590
Summa	163 063	121 601

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	24 969	46 845
Inkassokostnader	8 291	3 899
Revisionsarvoden extern revisor	19 250	19 250
Styrelseomkostnader	1 931	800
Föreningskostnader	10 414	15 008
Förvaltningsarvode enl avtal	100 353	96 291
Överlåtelsekostnad	10 290	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	5 160
Administration	6 512	54 242
Konsultkostnader	5 616	7 292
Summa	192 036	252 799

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	63 600
Arbetsgivaravgifter	18 597	19 983
Summa	77 797	83 583

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	569 087	824 491
Kostnadsränta skatter och avgifter	364	614
Summa	569 451	825 105

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 680 880	38 680 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 680 880	38 680 880
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 460 711	-2 156 295
Årets avskrivning	-304 416	-304 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 765 127	-2 460 711
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 915 753	36 220 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 239 028</i>	<i>8 239 028</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 032 000	14 957 000
Taxeringsvärde mark	3 297 000	4 173 000
Summa	17 329 000	19 130 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattkonto	53 621	49 946
Transaktionskonto	150 071	118 223
Borgo räntekonto	1 053 410	74 783
Summa	1 257 102	242 952

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 625	1 857
Förutbet försäkr premier	25 902	26 649
Förutbet kabel-TV	2 062	2 030
Förutbet bredband	9 115	9 114
Summa	44 704	39 650

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,82 %	3 960 000	5 280 000
SEB	2026-03-28	2,57 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-03-28	2,57 %	7 300 000	7 300 000
Summa			17 260 000	18 580 000
Varav kortfristig del			17 260 000	18 580 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 660 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	212	227
Uppl kostn el	5 333	1 476
Uppl kostnad Värme	38 080	42 998
Uppl kostn räntor	20 612	839
Uppl kostn vatten	12 613	10 021
Uppl kostnad arvoden	54 300	58 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 061	18 475
Förutbet hyror/avgifter	128 179	129 855
Summa	276 390	262 691

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 300 000	19 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Södertälje

Ludvig Ågren Hertz
Sekreterare

Martin Trygg
Ledamot

Peter Gedeberg
Ordförande

Viktor Strååt
Ledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:

HkC4WVtsZe

ENVELOPE ID:

ByTNbEti-g-HkC4WVtsZe

DOCUMENT NAME:

Brf Segelbåtarna 3 och 4, 769632-1541 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

0d22df4e3e33aa84fa1a995fd7643983372ab2d0d564f45
1e42ac51acbe7cd426b9b240c2ba6b9536a8827bab57a
0955957441c5dbe09f5784bef47cff5fb772

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER GEDEBORG gedeborg84@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:43 31.03.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.103.193
2. Viktor Mikael Strååt viktor_straat@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 14:42 31.03.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.57.242
3. MARTIN TRYGG martin.trygg00@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 06:42 01.04.2026 06:41	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.224.8
4. LUDVIG ÅGREN HERTZ ludvig.agrenhertz@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:26 01.04.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.97
5. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:20 01.04.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.204.183

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 2025 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 revisionsssed 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 11:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:34

DOCUMENT ID:

BkANZ4Fibl

ENVELOPE ID:

SyaEZVfo-l-BkANZ4Fibl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Segelba?tarna 3 och 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b4b1d7bd23c1ad023f67690ff99e29c3b1dce487d6d180

2221028f0020fe6ff97b0d7dbfbf9a447075eea2aa10a12

88bf9a9dfddadc988220e4cdb42eb846354

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	01.04.2026 11:21	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	01.04.2026 11:21	Low	IP: 2.67.204.183

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

Attachments

No attachments 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

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