

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Seglaren

769640-7258

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Seglaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

BRF Seglaren, med säte i Falkenberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 2021-12-30.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2022-03-15.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Långaveka 3:52 i Falkenberg kommun. Fastighetens area är 10 553 kvm. Byggnationen pågick under 2022-2023 och inflyttning skedde i etapper under 2023. Föreningens fastighet består av par- och radhus i två våningar med totalt 35 bostadsrätter. Samtliga lägenheter är upplåtna eller avses upplåtas med bostadsrätt. Den totala boytan är 4 032 kvm. 18 st bostadsrätter är tillträdde efter bokslutsdagen, 1 april 2024. Slutlig avräkning gentemot entreprenören samt upplåning via bank sker under 2024.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Någon underhållsplan är ej framtagen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 1 052 000 kr, vilket består av enbart mark.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen består av:

Viktor Karlsson	ledamot/ordförande
Bengt Josefsson	ledamot
Aron Johansson	ledamot

Revisor är Baker Tilly Ahlgren & Co AB

Styrelsen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma.

Medlemsinformation

Föreningen har 35 medlemmar vid årets slut (3 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	847	0
Resultat efter finansiella poster	-494	0
Soliditet (%)	30,1	2,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	549	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 742	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 742	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	0
Räntekänslighet (%)	25,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	15	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Intäkter och kostnader för 2023 avser del av året och vissa nyckeltal som energikostnad/kvm och sparande per kvm blir inte fullt rättvisande för ett normalår.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000		0	1 000 000
Ökning av insatskapital	39 628 520	3 146 480		42 775 000
Årets resultat			-494 443	-494 443
Belopp vid årets utgång	40 628 520	3 146 480	-494 443	43 280 557

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-30 -2022-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	847 353	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-140 590	0
Övriga kostnader		-13 632	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-763 118	0
		-917 341	0
Rörelseresultat		-69 988	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 455	0
		-424 455	0
Resultat efter finansiella poster		-494 443	0
Resultat före skatt		-494 443	0
Årets resultat		-494 443	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	143 164 624	44 205 742
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	3 187 499
		143 164 624	47 393 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	70 000	50 000
		70 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		143 234 624	47 443 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 590	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 530	0
		98 120	0
<i>Kassa och bank</i>		439 720	61 151
Summa omsättningstillgångar		537 840	61 151
SUMMA TILLGÅNGAR		143 772 464	47 504 392

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 468 520	1 000 000
Uppåtelseavgifter		3 146 480	0
Varav ej inbetalda		-44 840 000	0
		43 775 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-494 443	0
		-494 443	0
Summa eget kapital		43 280 557	1 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	7 208 964
Övriga skulder		0	38 374 108
Summa långfristiga skulder		0	45 583 072
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	273 542
Skulder till koncernföretag		20 000	0
Övriga skulder		100 345 708	637 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 199	10 000
Summa kortfristiga skulder		100 491 907	921 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 772 464	47 504 392

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-12-30 -2022-12-31 (13 mån)
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-69 988	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		763 118	0
Erlagd ränta		-424 455	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		268 675	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 590	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-87 530	0
Förändring av leverantörsskulder		-273 542	273 542
Förändring av kortfristiga skulder		404 239	10 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		301 252	283 542
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-96 534 501	-47 393 241
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-20 000	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-96 554 501	-47 443 241
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelser		42 775 000	1 000 000
Tillkommande lån/byggfinansiering		61 065 782	46 220 850
Amorteringar förvärv av fastighet		-7 208 964	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		96 631 818	47 220 850
Årets kassaflöde		378 569	61 151
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		61 151	0
Likvida medel vid årets slut		439 720	61 151

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1% 100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	2% 50 år
Värme, sanitet	2% 50 år
Fasad, inklusive fönster	2% 50 år
Yttertak	2,5% 40 år
Inre ytskikt och vitvaror	5% 20 år
El	3,33% 30 år
Ventilation	4% 25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Årets nyckeltal är beräknade utifrån ekonomisk plan.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Tillträde har inte skett för samtliga lägenheter. Rörelsens intäkter är de faktiskt aviserade. Rörelsens kostnader är proportionerade enligt ekonomisk plan.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2021-12-30 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	847 353	0
	847 353	0

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning. Värme och hushållsel ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2021-12-30 -2022-12-31
Vatten och avlopp	-60 832	0
Städning och renhållning	-16 713	0
Fastighetsförsäkring	-17 082	0
Övriga kostnader	-45 963	0
	-140 590	0

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 205 742	0
Inköp	96 534 501	7 000 000
Värdeöverföring från dotterbolag	0	37 205 742
Omklassificering	3 187 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 927 742	44 205 742
Årets avskrivningar	-763 118	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-763 118	0
Utgående redovisat värde	143 164 624	44 205 742

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 187 499	0
Inköp	0	3 187 499
Omklassificeringar	-3 187 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 187 499
Utgående redovisat värde	0	3 187 499

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	37 255 742
Lämnade aktieägartillskott	20 000	0
Värdeöverföring från dotterbolag	0	-37 205 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 000	50 000
Utgående redovisat värde	70 000	50 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Karlsson
Ordförande

Aron Johansson

Bengt Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Ahlgren & Co AB

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Viktor Johannes Karlsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 63f444341a7eae[...]1f7681157af92

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-06-04 09:52:23 UTC



ARON JOHANSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bce96a7eb95885[...]0f92796fbc174

IP: 194.218.xxx.xxx

2024-06-04 09:54:37 UTC



BENGT JOSEFSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 12d7df1b3f5f79[...]37fbe26d99d6a

IP: 193.183.xxx.xxx

2024-06-04 12:58:14 UTC



HENRIK AHLGREN (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: f8c9f299b73ef0[...]7608fac1c1adb

IP: 46.254.xxx.xxx

2024-06-04 20:02:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>