

# Brf Seglet

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. Above the houses, a group of birds is shown in flight, scattered across the right side of the scene.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Seglet**  
769633-5459  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Seglet, 769633-5459, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-22 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Claes Bolin	Ordförande	2023
Göran Haag	Ledamot	2024
Irène Öberg	Ledamot	2024
Ola Ryderfors	Ledamot	2023
Mimmie Freij	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Bengtsson	Suppleant	2023
Josefine Engbom	Suppleant	2023
Håkan Magnusson	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Mats Jonsson	Sammanställande
Niklas Berndt	
Malin Ryderfors	

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:158 i Lomma kommun med därpå uppförd byggnad med 56 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Pricktorget 2, Bojgränd 5, Fyrgränd 2 och Mantågsgränd 1-23.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt, 13 parkeringsplatser med hyresrätt, 41 garageplatser med hyresrätt varav 3 garageplatser avser elbilsaddning samt 3 Mc-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	15	21	4	10	4

Mark	3 646 kvm
Total bostadsarea:	4 936 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-12-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
Skellefteå Kraft	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Ehn Konsult i Skåne	Serviceavtal Portar

**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 252 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 881 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 178 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätterskett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelse betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 87 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 12 %

Utöver årsavgiften debiteras varje lägenhet för bredband/TV/telefoni samt sker en avläsning på varmvatten och el efter lägenhetens förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	4 221	3 800	3 882	3 300
Resultat efter finansiella poster	517	170	361	429
Förändring av underhållsfond	881	843	703	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 887	802	1 688	-
Sparande kr / kvm	406	337	372	236
Soliditet (%)	78	77	76	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	626	620	620	-
Driftskostnad, kr / kvm	305	264	247	-
Energikostnad, kr / kvm	212	173	15	27
Ränta, kr / kvm	80	98	131	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	178	175	206	-
Lån, kr / kvm	11 599	11 965	12 288	12 574
Räntekänslighet (%)	19	19	20	25
Snittränta (%)	0,69	0,82	1,07	1,18

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>199 050 000</b>	<b>991 154</b>	<b>-201 000</b>	<b>169 964</b>
Disposition enligt föreningsstämma			169 964	-169 964
Avsättning till underhållsfond		881 000	-881 000	
Årets resultat				517 158
<b>Vid årets slut</b>	<b>199 050 000</b>	<b>1 872 154</b>	<b>-912 036</b>	<b>517 158</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-32 236
Årets resultat före fondförändring	517 158
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-881 000
Summa över/underskott	-396 078

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-396 078</b>
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 602 450	3 447 947
Övriga rörelseintäkter	3	618 708	346 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 221 158</b>	<b>3 794 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 529 742	-1 330 758
Övriga externa kostnader	7	-158 603	-155 106
Personalkostnader	8	-129 801	-177 210
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 489 266	-1 475 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 307 412</b>	<b>-3 138 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>913 746</b>	<b>655 677</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		729	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 317	-485 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 588</b>	<b>-485 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>517 158</b>	<b>169 964</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>517 158</b>	<b>169 964</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,16	257 077 762	258 461 860
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	34 113	-
Summa materiella anläggningstillgångar		257 111 875	258 461 860

**Summa anläggningstillgångar**

		257 111 875	258 461 860
--	--	-------------	-------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		838	-
Övriga fordringar		136 998	40 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 213	53 677
Summa kortfristiga fordringar		198 049	94 606

**Kassa och bank**

	12	890 203	1 692 122
--	----	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		1 088 252	1 786 728
--	--	-----------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		258 200 127	260 248 588
--	--	-------------	-------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 050 000	199 050 000
Underhållsfond		1 872 154	991 154
Summa bundet eget kapital		200 922 154	200 041 154
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-913 236	-201 000
Årets resultat		517 158	169 964
Summa fritt eget kapital		-396 078	-31 036
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 526 076</b>	<b>200 010 118</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	20 410 600	41 770 900
Summa långfristiga skulder		20 410 600	41 770 900
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	36 841 704	17 288 787
Leverantörsskulder		87 161	88 893
Skatteskulder		-	35 420
Övriga skulder		41 090	388 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	293 496	665 759
Summa kortfristiga skulder		37 263 451	18 467 570
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 200 127</b>	<b>260 248 588</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	913 746	655 677
Avskrivningar	1 489 266	1 475 256
	<b>2 403 012</b>	<b>2 130 933</b>
Erhållen ränta	729	252
Erlagd ränta	-397 317	-485 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 006 424</b>	<b>1 645 220</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-103 443	32 550
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-758 258	191 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 144 723</b>	<b>1 869 690</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139 259	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-139 259</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 951 404	-
Amortering av låneskulder	-18 758 787	-1 593 207
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 807 383</b>	<b>-1 593 207</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-801 919</b>	<b>276 483</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 692 122</b>	<b>1 415 639</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>890 203</b>	<b>1 692 122</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 092 400	3 061 847
Hyror p-platser/garage	505 250	381 300
Övriga objekt	4 800	4 800
<b>Summa</b>	<b>3 602 450</b>	<b>3 447 947</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	147 840	147 840
Vatten	98 754	55 880
Ei	272 028	79 540
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	31 400	21 600
Överlåtelseavgifter	4 796	8 323
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 448	3 970
Övriga intäkter	36 979	28 907
Försäkringsersättningar	20 463	-
<b>Summa</b>	<b>618 708</b>	<b>346 060</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 207	4 053
Värme, installationer	-	1 869
Ventilation, installationer	7 045	9 991
Skadedjur	-	2 237
<b>Summa</b>	<b>24 252</b>	<b>18 150</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	17 500
Markytor	-	3 146
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>20 646</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	22 610	32 460
Teknisk förvaltning	159 991	138 912
Serviceavtal	12 500	-
Förbrukningsmaterial	2 806	16 600
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 615	9 850
El	658 585	568 758
Uppvärmning	159 872	120 399
Vatten och avlopp	227 319	164 083
Avfallshantering	55 644	68 357
Försäkringar	32 791	29 034
Systematiskt brandskyddsarbete	422	-
Samfälligheter	17 208	-
Kabel-TV	44 146	3 665
Bredband	98 850	8 236
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	131	-
Kommunikationskostnader	-	131 608
<b>Summa</b>	<b>1 505 490</b>	<b>1 291 962</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 455	999
Representation	1 240	1 739
Kontorsmateriel och trycksaker	-	240
Tele och post	393	550
Förvaltningskostnader	107 931	116 123
Revision	21 950	21 650
Jurist- och advokatkostnader	-	1 122
Bankkostnader	4 760	1 752
IT-tjänster	1 825	1 990
Övriga externa tjänster	-	184
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 180	-
Övriga externa kostnader	4 870	8 757
<b>Summa</b>	<b>158 604</b>	<b>155 106</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	144 400
Övriga arvoden	2 850	-
<b>Summa</b>	<b>99 450</b>	<b>144 400</b>
Sociala avgifter	30 351	32 810
<b>Summa</b>	<b>129 801</b>	<b>177 210</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 489 266	1 475 256
<b>Summa</b>	<b>1 489 266</b>	<b>1 475 256</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	177 029 640	177 029 640
-Mark	85 120 360	85 120 360
-Markanläggningar	-	-
	<u>262 150 000</u>	<u>262 150 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	105 146	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	34 113	-
	<u>139 259</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>262 289 259</b>	<b>262 150 000</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 688 140	-2 212 884
	<u>-3 688 140</u>	<u>-2 212 884</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 489 266	-1 475 256
	<u>-1 489 266</u>	<u>-1 475 256</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-5 177 406</b>	<b>-3 688 140</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>257 111 875</b>	<b>258 461 860</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	171 957 402	173 341 500
Mark	85 120 360	85 120 360
Pågående nyanläggningar	34 113	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	107 200 000	72 000 000
Lokaler	2 261 000	3 246 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>109 461 000</b>	<b>75 246 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	92 261 000	75 246 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>60 213</u>	<u>53 677</u>
<b>Summa</b>	<b>60 213</b>	<b>53 677</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	335 974	1 040 285
Transaktionskonto SHB 639513182	7 194	-
Transaktionskonto SEB 5501 11 517 86	398 050	534 837
Sparkonto SEB	148 985	117 000
<b>Summa</b>	<b>890 203</b>	<b>1 692 122</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 841 704	17 288 787
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 410 600	41 770 900
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>57 252 304</b>	<b>59 059 687</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	57 252 304	59 059 687
<b>Summa</b>	<b>57 252 304</b>	<b>59 059 687</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,60%	23-03-28	20 880 300	-	60 000	20 820 300
SEB	0,46 %	24-03-28	20 890 600	-	240 000	20 650 600
SEB	1,26 %	Löst	17 288 787	-	17 288 787	-
SBAB*	0,99 %	23-03-28		16 951 404	1 170 000	15 781 404
<b>Summa</b>			<b>59 059 687</b>	<b>16 951 404</b>	<b>18 758 787</b>	<b>57 252 304</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet kapitalbands 1 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 4,01 %.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	134 708	125 112
Upplupna räntekostnader	1 222	2 440
Förutbetalda intäkter	7 194	391 099
Upplupna revisionsarvoden	22 300	20 400
Upplupna driftskostnader	128 072	126 708
<b>Summa</b>	<b>293 496</b>	<b>665 759</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	63 100 000	63 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>63 100 000</b>	<b>63 100 000</b>

## Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Claes Bolin  
Styrelseordförande

Göran Haag

Iréne Öberg

Ola Ryderfors

Mimmie Freij

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Seglet årsredovisning**






Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 30 2023 04:24PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6475AB853875A  
MAJ 30 2023 04:24PM



Maj 30 2023 09:58AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 30 2023 11:04AM	Claes Bolin granskade dokumentet:
Maj 30 2023 11:05AM	 Claes Eric Joakim Bolin signerade dokumentet
Maj 30 2023 11:00AM	Göran Haag granskade dokumentet:
Maj 30 2023 11:12AM	 Bengt Göran Haag signerade dokumentet
Maj 30 2023 04:06PM	Irène Öberg granskade dokumentet:
Maj 30 2023 04:08PM	 Irene Jeanette Öberg signerade dokumentet
Maj 30 2023 12:45PM	Ola Ryderfors granskade dokumentet:
Maj 30 2023 12:46PM	 OLA RYDERFORS signerade dokumentet
Maj 30 2023 10:20AM	Mimmie Freij granskade dokumentet:
Maj 30 2023 12:50PM	 Mimmie Freij signerade dokumentet
Maj 30 2023 04:21PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 30 2023 04:24PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 30 2023 04:24PM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Seglet org nr. 769633-5459

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seglet för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

#### 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 av Brf Seglet för år 2022 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 tryggsamt 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
- 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**RB Seglet**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 30 2023 04:25PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 647466DC91754  
MAJ 30 2023 04:25PM

**Registrerade händelser**

Maj 29 2023 10:48AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 30 2023 04:24PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 30 2023 04:25PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 30 2023 04:25PM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

