



Välkommen till årsredovisningen för Brf Luftseglaren

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsningen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 205:2	2014	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

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

Styrelsens sammansättning

Stefan Ulriksson	Ordförande
Johan Ljung	Styrelseledamot
Petri Paajanen	Styrelseledamot
Pia Lisette Ulriksson	Styrelseledamot
Sara Svanfelt	Styrelseledamot

Valberedning

Anita Franklin
Kristina Strand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Robin Vesterberg Auktoriserad revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Utbyte av nödtelefonerna i 3 stycken av hissarna
Värmeoptimering av fastigheten med slutbesiktning 2025
- 2025 ● Utbyte av samtliga vindskydd runt fastigheten
Utbyte av miljörumsdörr
Utbyte av kodlås till miljörum
Utbyte av balkongplåt

Planerade underhåll

- 2026 ● Entréportar lackering, entrépaneler inoljning
Byte av trädgårdsbänkar och trädgårdsbord
Utbyte av porttelefonerna, taggsystem samt informationstavlor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Serviceavtal	CRF
Teknisk Förvaltning	SBC
Trädgårds Förvaltning	Tidex

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensamma drifanläggningar el, VA, data, fjärrvärme samt miljörum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade under året att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01 på grund av ökade driftkostnader.

Under räkenskapsåret bands ett av föreningens lån om med en bindningstid på tre år men detta bidrog inte till ökade räntekostnader.

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

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har föreningen bytt ut samtliga vindskydd på gården samt runt fastigheten. I samband med detta så breddades även vindskydden för att minska insynen till några av uteplatserna.

En ny miljödörr byttes ut, samt dosan med kodlås på utsidan av fasaden.

Föreningen har köpt in brädor till trädgårdsbänkar och ett bord. Detta kommer att monteras under våren 2026.

Föreningen har utfört fasadtvätt av fastigheten som en del av det löpande fastighetsunderhållet.

En balkongplåt byttes ut efter en yttre skada orsakad av ett fordon, vilket medförde en större engångskostnad under året.

Under året uppstod det en vattenläcka som påverkade två lägenheter samt en fuktskada vid ett fönster. Skadorna avsåg lägenheter i uppgång A.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 494 914	3 216 931	3 118 808	2 703 373
Resultat efter fin. poster	-837 789	-944 973	-708 644	-1 072 923
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 088 262	1 162 229	1 105 457	1 121 059
Taxeringsvärde	110 000 000	117 000 000	117 000 000	117 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	849	777	749	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	97,2	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 500	8 579	8 661	8 739
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 500	8 579	8 661	8 739
Sparande / kvm totalyta, kr	232	211	197	125
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	25	37	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	102	83	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	38	32	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	142	165	152	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	1,28	1,25	-
Räntekänslighet (%)	10,03	11,04	11,56	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för vatten (totalt 78 385 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett minusresultat p.g.a. avskrivningar, planerat- och oplanerat underhåll. Oförutsedda kostnader var t.ex. vattenläckor samt en påkörd balkong.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	127 095 000	-	-	127 095 000
Fond, yttre underhåll	1 162 229	-274 989	201 022	1 088 262
Balanserat resultat	-11 941 871	-669 984	-201 022	-12 812 877
Årets resultat	-944 973	944 973	-837 789	-837 789
Eget kapital	115 370 385	0	-837 789	114 532 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 611 855
Årets resultat	-837 789
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 022
Totalt	-13 650 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	414 587
Balanseras i ny räkning	-13 236 079

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	3 494 914	3 216 931
Övriga rörelseintäkter	3	125 923	5 935
Summa rörelseintäkter		3 620 837	3 222 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 786 842	-1 860 808
Övriga externa kostnader	9	-447 155	-461 121
Personalkostnader	10	-74 757	-72 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 300	-1 356 300
Summa rörelsekostnader		-3 665 054	-3 750 920
RÖRELSERESULTAT		-44 217	-528 054
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 380	29 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-865 952	-446 201
Summa finansiella poster		-793 572	-416 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-837 789	-944 973
ÅRETS RESULTAT		-837 789	-944 973

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	145 517 420	146 873 720
Summa materiella anläggningstillgångar		145 517 420	146 873 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 517 420	146 873 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 773	14 792
Övriga fordringar	13	2 442 786	2 317 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 099	148 795
Summa kortfristiga fordringar		2 568 657	2 481 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 223 466	1 183 362
Summa kassa och bank		1 223 466	1 183 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 792 124	3 664 718
SUMMA TILLGÅNGAR		149 309 544	150 538 438

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 095 000	127 095 000
Fond för yttre underhåll		1 088 262	1 162 229
Summa bundet eget kapital		128 183 262	128 257 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 812 877	-11 941 871
Årets resultat		-837 789	-944 973
Summa fritt eget kapital		-13 650 666	-12 886 844
SUMMA EGET KAPITAL		114 532 596	115 370 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 916 327	22 415 531
Summa långfristiga skulder		33 916 327	22 415 531
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	328 776	12 157 754
Leverantörsskulder		141 822	190 326
Övriga kortfristiga skulder		9 450	10 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	380 573	393 792
Summa kortfristiga skulder		860 621	12 752 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 309 544	150 538 438

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 217	-528 054
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 356 300	1 356 300
	1 312 083	828 246
Erhållen ränta	49 495	58 330
Erlagd ränta	-875 258	-467 802
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 320	418 775
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	60 590	-88 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 617	83 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	493 293	414 294
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-328 182	-328 677
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-328 182	-328 677
ÅRETS KASSAFLÖDE	165 111	85 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 500 369	3 414 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 665 480	3 500 369

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luftseglaren 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 leverantörsfakturer. 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	0,82 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 336 240	3 032 940
Kallvatten, moms	38 066	45 857
Varmvatten, moms	48 467	60 805
Påminnelseavgift	720	0
Pantsättningsavgift	4 689	5 157
Överlåtelseavgift	14 552	10 031
Administrativ avgift	1 029	882
Andrahandsuthyrning	8 330	8 366
Vidarefakturerade kostnader, moms	42 825	52 895
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	3 494 914	3 216 931

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	119 661	2 316
Återbäring försäkringsbolag	6 262	3 619
Summa	125 923	5 935

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	65 322	28 570
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 593	4 203
Städning utöver avtal	18 790	18 750
Besiktningar	10 825	4 511
Hissbesiktning	7 550	7 309
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	54 988
Brandskydd	14 060	8 196
Gårdkostnader	8 587	6 687
Gemensamma utrymmen	85	388
Sophantering	15 488	13 475
Snöröjning/sandning	17 466	23 425
Serviceavtal	131 400	117 805
Förbrukningsmaterial	13 600	78
Summa	315 767	288 384

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	399	0
Dörrar och lås/porttele	27 448	22 003
VVS	963	85 232
Värmeanläggning/undercentral	0	20 000
Ventilation	0	56 198
Elinstallationer	0	11 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 321
Hissar	3 725	999
Tak	0	8 913
Fasader	0	8 532
Balkonger/altaner	0	7 500
Mark/gård/utemiljö	0	1 943
Vattenskada	145 982	164 555
Summa	178 517	393 196

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	163 750	0
Sophantering/återvinning	42 366	0
Värmeanläggning	32 599	204 020
Hiss	0	65 625
Fasader	109 871	5 344
Balkonger/altaner	50 625	0
Lekutrustning	15 376	0
Summa	414 587	274 989

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	94 695	102 129
Uppvärmning	318 771	410 336
Vatten	160 210	153 123
Sophämtning/renhållning	62 054	87 327
Summa	635 730	752 915

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 257	10 386
Kabel-TV	46 090	0
Bredband	135 894	140 938
Summa	242 241	151 324

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 320	5 864
Tele- och datakommunikation	2 234	2 598
Juridiska åtgärder	40 781	0
Inkassokostnader	2 592	1 032
Revisionsarvoden extern revisor	31 500	33 000
Styrelseomkostnader	44	400
Fritids och trivselkostnader	2 179	1 939
Föreningskostnader	336	2 489
Förvaltningsarvode enl avtal	330 177	329 507
Överlåtelsekostnad	10 291	17 196
Pantsättningskostnad	5 292	5 730
Övriga förvaltningsarvoden	7 469	29 875
Administration	10 697	10 132
Konsultkostnader	0	21 360
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Summa	447 155	461 121

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 951	58 515
Arbetsgivaravgifter	15 806	14 175
Summa	74 757	72 690

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	865 402	446 094
Dröjsmålsränta	550	91
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
Summa	865 952	446 201

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 402 838	165 402 838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 402 838	165 402 838
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 529 118	-17 172 818
Årets avskrivning	-1 356 300	-1 356 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 885 418	-18 529 118
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	145 517 420	146 873 720
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	28 000 000
Summa	110 000 000	117 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	772	762
Transaktionskonto	1 383 623	1 246 706
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 442 786	2 317 768

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 985	14 355
Förutbet försäkr premier	16 646	51 933
Förutbet kabel-TV	11 154	11 154
Förutbet bredband	34 429	33 867
Upplupna intäkter	19 000	37 486
Upplupna ränteintäkter	22 885	0
Summa	119 099	148 795

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-01-25	1,48 %	9 577 649	9 857 649
Swedbank	2027-12-22	2,99 %	12 833 727	12 857 818
Swedbank	2028-12-21	2,82 %	11 833 727	11 857 818
Summa			34 245 103	34 573 285
Varav kortfristig del			328 776	12 157 754

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 601 223 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	329	0
Uppl kostn el	8 096	8 600
Uppl kostnad Värme	40 107	46 271
Uppl kostn räntor	30 735	40 041
Uppl kostn vatten	12 374	15 732
Uppl kostnad Sophämtning	5 352	4 148
Förutbet hyror/avgifter	283 580	279 000
Summa	380 573	393 792

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 100 000	38 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I garaget har det uppkommit krympsprickor som kommer åtgärdas till våren för en lägre kostnad enligt Terrester AB som underhåller reparationen. Föreningen har fattat beslut om installation av nya porttelefoner med ett tagg system i samtliga entréer in mot gården. Det kommer också att monteras informationstavlor i varje uppgång, samt installeras en läsare med QR-kod på utsidan av fastigheten. Åtgärden kommer att medföra en större kostnad. Investeringen planeras att genomföras i början av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Göteborg

Stefan Ulriksson
Ordförande

Johan Ljung
Styrelseledamot

Petri Paajanen
Styrelseledamot

Pia Lisette Ulriksson
Styrelseledamot

Sara Svanfelt
Styrelseledamot

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

BDO Göteborg AB
Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 17:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 18:35

DOCUMENT ID:

SkyIJSPY-x

ENVELOPE ID:

S1xR1kSDKZx-SkyIJSPY-x

DOCUMENT NAME:

Brf Luftseglaren, 769625-4494 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b3b6ebcb690189da859308f52624c7cde4c0c142d3a154d1fc91852f6bdce80c3934598adb3cb65dde8e5fc1d4292458b3b3f0ea61669193803128ac2c8ecf92

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. Stefan Ulriksson stefan@ulriksson.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 21:01 05.03.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.180.190
2. Pia Lisette Ulriksson pia@ulriksson.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 21:02 05.03.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.180.190
3. JOHAN ROGER LJUNG johanl_81@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 08:55 06.03.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.242.129
4. SARA SVANFELT sara.svanfelt@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 16:23 06.03.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.49.66
5. PETRI PAAJANEN petgoth@gmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 07:31 07.03.2026 07:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.62.116
6. ERIK ROBIN VESTERBERG robin.vesterberg@bdo.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:46 10.03.2026 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

📎 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Luftseglaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Luftseglarens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 huruvida 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 revisionsssed 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. Risker 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 revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Luftseglaren för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 17:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 18:35

DOCUMENT ID:

ByWRkkHDKZe

ENVELOPE ID:

r1AykSvYWg-ByWRkkHDKZe

DOCUMENT NAME:

RB_769625-4494.pdf

4 pages

SHA-512:

63178f40318d10a4852d20efb5ed7bc06b6871dd481fc8
809488b85dde08f50e54038726deba942ae73c588a196
814653c99442d46e19b36c476d5bf11a66e77

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ROBIN VESTERBERG	Signed	10.03.2026 17:46	eID	Swedish BankID
robin.vesterberg@bdo.se	Authenticated	10.03.2026 17:45	Low	IP: 217.119.170.26

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

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