

Årsredovisning 2019

BRF TORNSEGLAREN 769613-5107

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures:
EK, MC, AS, R

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-12-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Majorna 334:2 på adressen Godhemsgatan 3 D-G i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 253 kvm och 1 lokal om 35 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-------------|
| Malin Carlgren | Ordförande |
| Ellen Karlsson | Ledarmot |
| Jonas Jehander | Ledarmot |
| Anna Strömbeck | Sekreterare |
| Frida Lyxell | Kassör |
| Fredrik Bengtsson | Suppleant |

Valberedning

Viktor Lyxell och Anna Bisther

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

PK
EK of BS MC

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo AB |
| Elektricitet | Göteborgs Energi Din el |
| Fjärrvärme | Göteborgs Energi |
| Kabel-TV | Comhem |
| Städning av trappor och tvättstuga | Boleva AB |
| Vatten/avlopp/avfall | Förvaltningen kretslopp och vatten, Göteborgs stad |

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har ansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 var ett bra år för BRF Tornseglaren. Vi har en fortsatt god ekonomi och vårt arbete med att underhålla fastigheten så att den håller god standard har fortsatt.

Vi har under 2019 filmat och spolat samtliga stammar i fastigheten och efter det tagit beslut om att de horisontella stammarna behöver bytas. Efter konsultation med kunniga inom området beslutade vi att samtidigt dränera fastigheten då det är det mest kostnadseffektiva. Arbetet kommer att ske under våren 2020.

Vi har under 2019 också inlett arbetet med att se över vår ekonomi för att ytterligare kunna förbättra för föreningen, målet är framförallt att kunna sänka våra kostnader.

Vi har också skapat ansvarsgrupper inom föreningen med ansvar för följande områden: trivsel, gemensamma inomhusytor, utemiljö, pannrummet, dörrar&lås och brandskydd. Alla medlemmar i föreningen är med i en eller flera grupper så att vi enkelt kan dela ansvar och arbetsuppgifter.

Vi har också haft trevliga fixardagar, AW på gården, glögg och julpyntning, mm. och barnen på gården kunde glädjas åt bra skörd på hallonbuskarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

ER
MC
PK
AS

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 776 | 774 | 782 | 801 |
| Resultat efter fin. poster | -17 | -210 | -3 361 | -179 |
| Soliditet, % | 68 | 68 | 67 | 84 |
| Yttre fond | 61 | 180 | 119 | 86 |
| Taxeringsvärde | 28 531 | 20 332 | 20 332 | 20 332 |
| Bostadsyta, kvm | 1 253 | 1 253 | 1 253 | 1 253 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 598 | 598 | 598 | 595 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 039 | 5 101 | 5 163 | 2 431 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,32 | 1,13 | 1,11 | 1,14 |
| Belåningsgrad, % | 32,52 | 32,75 | 32,98 | 15,45 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2018-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 12 988 | - | - | 12 988 |
| Upplåtelseavgifter | 5 084 | - | - | 5 084 |
| Fond, yttre underhåll | 180 | - | -119 | 61 |
| Balanserat resultat | -3 926 | -210 | 119 | -4 018 |
| Årets resultat | -210 | 210 | -17 | -17 |
| Eget kapital | 14 115 | 0 | -17 | 14 097 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -4 018 |
| Årets resultat | -17 |
| Totalt | -4 035 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 86 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -61 |
| Balanseras i ny räkning | -4 060 |
| | -4 035 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

FR EK dt ME AS

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 - 2019-12-31 | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 776 | 774 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 776 | 774 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -510 | -723 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -89 | -78 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -111 | -111 |
| Summa rörelsekostnader | | -710 | -912 |
| Rörelseresultat | | 67 | -137 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -84 | -73 |
| Summa finansiella poster | | -84 | -73 |
| Resultat efter finansiella poster | | -17 | -210 |
| Årets resultat | | -17 | -210 |

FL EK ME AS

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 19 413 | 19 515 |
| Markanläggningar | 11 | 88 | 98 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>19 501</i> | <i>19 612</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <i>19 501</i> | <i>19 612</i> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 2 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 36 | 33 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>38</i> | <i>35</i> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 036 | 995 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>1 036</i> | <i>995</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <i>1 074</i> | <i>1 030</i> |
| Summa tillgångar | | 20 575 | 20 642 |

FZ dd EK MC AS

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 072 | 18 072 |
| Fond för yttre underhåll | | 61 | 180 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 133 | 18 251 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 018 | -3 926 |
| Årets resultat | | -17 | -210 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 035 | -4 137 |
| Summa eget kapital | | 14 097 | 14 115 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 6 236 | 6 314 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 236 | 6 314 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 78 | 78 |
| Leverantörsskulder | | 80 | 53 |
| Skatteskulder | | 2 | 2 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -1 | -1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 84 | 82 |
| Summa kortfristiga skulder | | 242 | 214 |
| Summa eget kapital och skulder | | 20 575 | 20 642 |

Handwritten initials: EK, MC, FL, AS

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tornseglaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 | 0,27 % |
| Fastighetsförbättringar | 10 % |
| Markanläggningar | 4,5 % |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------|------------|------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 65 | 63 |
| Årsavgifter, bostäder | 711 | 711 |
| Summa | 776 | 774 |

Not 3, Fastighetsskötsel

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsskötsel | 1 | 0 |
| Städning | 43 | 29 |
| Trädgårdsarbete | 5 | 10 |
| Summa | 49 | 39 |

PK MC EK H AS

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 75 | 33 |
| Summa | 75 | 33 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Dränering | 98 | 16 |
| Fasad och fönster | 0 | 365 |
| Summa | 98 | 381 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel | 21 | 17 |
| Sophämtning | 23 | 22 |
| Uppvärmning | 123 | 118 |
| Vatten | 53 | 44 |
| Summa | 219 | 202 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 20 | 19 |
| Fastighetsskatt | 26 | 25 |
| Kabel-TV | 23 | 23 |
| Summa | 69 | 67 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 7 |
| Kameral förvaltning | 30 | 28 |
| Konsultkostnader | 26 | 0 |
| Revisionsarvoden | 7 | 9 |
| Övriga förvaltningskostnader | 26 | 34 |
| Summa | 89 | 78 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 84 | 73 |
| Summa | 84 | 73 |

JK MC
EKAS
FL

| Not 10, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 20 341 | 20 341 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 20 341 | 20 341 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -826 | -725 |
| Årets avskrivning | -102 | -102 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -928 | -826 |
| Utgående restvärde enligt plan | 19 413 | 19 515 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 12 531 | 10 932 |
| Taxeringsvärde mark | 16 000 | 9 400 |
| Summa | 28 531 | 20 332 |
| Not 11, Markanläggningar | | |
| | 2019 | 2018 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 203 | 203 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 203 | 203 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -105 | -96 |
| Årets avskrivning | -9 | -9 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -114 | -105 |
| Utgående restvärde enligt plan | 88 | 98 |
| Not 12, Maskiner och inventarier | | |
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 117 | 117 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 117 | 117 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -117 | -117 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -117 | -117 |
| Utgående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| Not 13, Övriga fordringar | | |
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Skattekonto | 2 | 2 |
| Summa | 2 | 2 |

PK dd MC
EK AS

| Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 15 | 15 |
| Förvaltning | 8 | 7 |
| Kabel-TV | 6 | 6 |
| Räntor | 6 | 5 |
| Summa | 36 | 33 |

| Not 15, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|-----------|--------------|--------------|
| | | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Stadshypotek | 2020-01-27 | 1,40 % | 2 814 | 2 891 |
| Stadshypotek | 2020-01-30 | 1,40 % | 3 500 | 3 500 |
| Summa | | | 6 314 | 6 391 |

Varav amorteras inom 12 månader 78

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 2 | 2 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 56 | 53 |
| Uppvärmning | 16 | 17 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 10 |
| Summa | 84 | 82 |

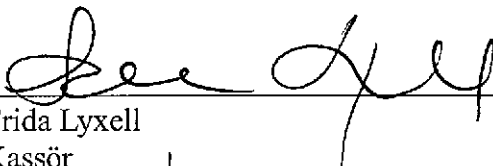
| Not 17, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 10 507 | 10 507 |
| Summa | 10 507 | 10 507 |

JK ME
EK AS FZ

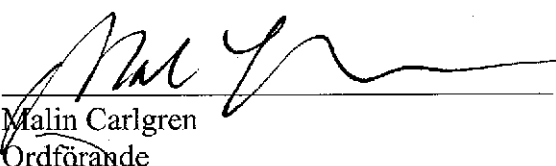
Underskrifter

Goteborg, 2020 - 04 - 05

Ort och datum



Frida Lyxell
Kassör



Malin Carlgren
Ordförande



Jonas Jehander
Ledarmot

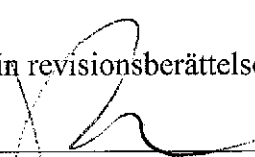


Anna Strömbäck
Sekreterare



Ellen Karlsson
Ledarmot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 05



Rävisor AB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornseglaren
Organisationsnummer 769613-5107**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren för år 2019.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-05-05



Rävisor AB
David Walman
Revisor