Årsredovisning 2023

Brf Tornseglaren, Kungsbacka

769632-9445



nabo

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornseglaren, Kungsbacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

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.

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

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 2016-09-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kungsbacka Kyvik 26:61, Kungsbacka kommun. Föreningens gatuadresser är Seglarängsvägen 25 till 35, 429 32 Kullavik	-	-

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 736 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Peter Louring	Ordförande
Kerstin Claeson	Styrelsesuppleant
Olof Richard Dagh	Styrelsesuppleant
Filip Schützer	Styrelseledamot
Henrik Krüll	Styrelseledamot
Patrick Aune	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Hagsgård

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelse ledamöter, två i förening.

Revisorer

Susanne Andersson	Revisor	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Planerade underhåll

2027 Målning av fasader

Avtal med leverantörer

El-avtal nät	Ellevio AB
El-avtal	Fortum Markets AB
Vatten, avlopp och renhållning	Kungsbacka kommun
Fastighetsskötsel	Kungsrikets Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Återvinning och avfallshantering	Stena Recycling AB
TV, Bredband	Telenor Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kullavik-Sandlyckans Samfällighetsförening org. nr 717920-4560, med en andel på 15.1 %.

Samfälligheten förvaltar samfällighetens uppdrag är att förvalta gemensamhetsanläggningen Kyvik Ga:25. Denna har hand om vägar, parkeringar, grönområden, planteringar och lekplatser..

Övrig verksamhetsinformation

LÄGENHETSFÖRDELNING
18 stycken 3 rum och kök
12 stycken 4 rum och kök

MEDLEMSINFORMATION
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsåret slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Ekonomi

Den senaste tidens höjda boräntor samt stigande inflation har bidragit till att föreningens löpande utgifter, för förvaltning och lån har ökat och under året har ett av föreningens lån omförhandlats med nya räntevillkor.
Föreningens medlemsavgifter har varit oförändrade sen start fram tills år 2022 då de justerades med 3%.

Föreningen har under 2020 bestridit en faktura från Derome för elförbrukning då värmen i byggnaden inte fungerade. Föreningen har fått skulden kvittad, dock har regleringen blivit felaktig hanterad. Det har sett ur som att föreningen har haft en fordran ställd mot Derome som visar sig vara fel då detta har blivit reglerat från Derome sida. Föreningen har därför valt att boka bort fordran mot elkostnad under 2023 vilket har lett till en högre kostnad än vad den faktiska kostnaden är för 2023.

Föreningens lån
Omförhandling av nya räntevillkor för ett av föreningens totalt tre lån hos Handelsbanken.

Elstöd
Föreningen ansökte om det elprisstöd som baseras på elförbrukningen under oktober 2021 till september 2022.
Ansökan godkändes och elprisstöd har utbetalats under 2023.

Medlemsavgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Övriga uppgifter

Garantibesiktning
En 5 års garantibesiktning genomfördes i maj.

OVK
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd i mars och är gilltlig t.o.m mars 2026 (intervall vart 3:e år).
Åtgärder efter OVK-besiktningen slutfördes.

Energideklaration
En energideklaration i enlighet med gällande regler har upprättats i december 2023 och är gilltlig t.o.m 2033 (intervall vart 10:e år).

UNDERHÅLL
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och Kungsriket är den fastighetsförvaltare som ansvarar för både teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel.
Nabo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 244 753	2 040 743	2 039 020	2 057 897
Resultat efter fin. poster	-1 367 515	-1 481 178	-1 552 686	-1 298 631
Soliditet (%)	83	84	84	83
Yttre fond	561 508	392 800	224 092	224 092
Taxeringsvärde	60 800 000	60 800 000	51 800 000	51 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	749	674	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	87,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 366	9 476	9 585	9 695
Skuldsättning per kvm	9 366	9 476	9 585	9 695
Sparande per kvm	124	130	104	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	161	144	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	43	-	-
Energikostnad per kvm	206	188	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,49	1,44	1,43
Räntekänslighet	12,51	14,06	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 20 666 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Avskrivningar påverkar resultatet negativt, under 2023 omförhandlades räntevillkor för ett av föreningens lån vilket togs höjd för med avgiftshöjningar både för 2023 och 2024. Årets budget ger utrymme för ett positivt likviditetsflöde för 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	123 120 000	-	-	123 120 000
Upplåtelseavgifter	11 520 000	-	-	11 520 000
Fond, yttre underhåll	392 800	-	168 708	561 508
Balanserat resultat	-4 757 499	-1 481 178	-168 708	-6 407 385
Årets resultat	-1 481 178	1 481 178	-1 367 515	-1 367 515
Eget kapital	**128 794 123**	**0**	**-1 367 515**	**127 426 608**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 407 385
Årets resultat	-1 367 515
Totalt	**-7 774 900**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	168 708
Balanseras i ny räkning	-7 943 608
	-7 774 900

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

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 244 753	2 040 743
Övriga rörelseintäkter	3	199 004	79 580
Summa rörelseintäkter		**2 443 757**	**2 120 323**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 434 419	-1 273 045
Övriga externa kostnader	8	-93 490	-100 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 837 968	-1 837 968
Summa rörelsekostnader		**-3 365 877**	**-3 211 614**
RÖRELSERESULTAT		**-922 120**	**-1 091 291**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 714	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-453 109	-389 887
Summa finansiella poster		**-445 395**	**-389 887**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 367 515**	**-1 481 178**
ÅRETS RESULTAT		**-1 367 515**	**-1 481 178**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	152 114 965	153 952 933
Summa materiella anläggningstillgångar		**152 114 965**	**153 952 933**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**152 114 965**	**153 952 933**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 717	22 409
Övriga fordringar	11	10	213 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	306 481	143 365
Summa kortfristiga fordringar		**331 208**	**378 936**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 058 098	780 982
Summa kassa och bank		**1 058 098**	**780 982**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 389 306**	**1 159 918**
SUMMA TILLGÅNGAR		**153 504 271**	**155 112 851**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 640 000	134 640 000
Fond för yttre underhåll		561 508	392 800
Summa bundet eget kapital		**135 201 508**	**135 032 800**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 407 385	-4 757 499
Årets resultat		-1 367 515	-1 481 178
Summa ansamlad förlust		**-7 774 900**	**-6 238 677**
SUMMA EGET KAPITAL		**127 426 608**	**128 794 123**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	25 325 000	16 625 000
Summa långfristiga skulder		**25 325 000**	**16 625 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	9 300 000
Leverantörsskulder		186 087	107 012
Övriga kortfristiga skulder		1 592	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	264 983	285 526
Summa kortfristiga skulder		**752 662**	**9 693 728**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**153 504 271**	**155 112 851**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-922 120**	**-1 091 291**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 837 968	1 837 968
	915 848	**746 677**
Erhållen ränta	7 714	0
Erlagd ränta	-455 217	-387 779
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**468 345**	**358 898**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 728	52 803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 043	-111 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**577 115**	**299 780**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-300 000**	**-300 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**277 115**	**-220**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**780 982**	**781 202**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 058 098**	**780 982**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornseglaren, Kungsbacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,83 - 4 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Inkomstskatter

Aktuella skatter varderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Bostadsrättsföreningen ar ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig investeringar i fastighet redovisas inte då bostadsrättföreningen har som ändamål att upplåta bostadsrättslägenheter i fastigheten till nyttjande och utan tidsbegränsning. Då fastigheten inte avses att avyttras bedöms värdet av uppskjuten skatt vara 0 kr.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 027 340	1 837 070
Hyresintäkter, p-platser	177 770	181 150
Övriga intäkter	39 643	22 523
Summa	**2 244 753**	**2 040 743**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-2
Elprisstöd	68 514	0
Övriga intäkter	130 490	79 582
Summa	**199 004**	**79 580**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	211 910	201 137
Besiktning och service	67 998	16 333
Övrigt	1 539	1 309
Snöskottning	15 072	13 257
Summa	**296 519**	**232 036**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	969	0
Underhåll	1 104	0
Bostäder	0	265
Bostäder VVS	5 524	0
Dörrar och lås/porttele	16 674	8 063
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 076
Värme	0	133
Ventilation	22 633	16 739
Hissar	5 613	13 116
Tak	853	0
Summa	**53 370**	**39 392**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	439 290	395 214
Vatten	123 891	118 738
Sophämtning	81 203	80 924
Summa	**644 384**	**594 876**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 730	41 356
Parkering	284 700	262 836
Bredband	82 172	72 006
Samfällighet	30 544	30 543
Summa	**440 146**	**406 741**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	8 717	9 007
Förbrukningsmaterial	926	0
Övriga förvaltningskostnader	12 168	16 088
Juridiska kostnader	0	7 969
Revisionsarvoden	14 875	12 750
Ekonomisk förvaltning	56 804	54 788
Summa	**93 490**	**100 601**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	452 719	389 734
Övriga räntekostnader	390	153
Summa	**453 109**	**389 887**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 800 000	161 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**161 800 000**	**161 800 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 847 067	-6 009 099
Årets avskrivning	-1 837 968	-1 837 968
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 685 035**	**-7 847 067**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**152 114 965**	**153 952 933**
I utgående restvärde ingår mark med	*27 293 000*	*27 293 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
Summa	**60 800 000**	**60 800 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	7
Övriga fordringar	0	213 155
Summa	**10**	**213 162**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 579	46 176
Fastighetsskötsel	49 493	48 523
Försäkringspremier	14 404	13 922
Bredband	21 739	20 543
Förvaltning	17 776	14 201
Summa	**175 991**	**143 365**

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	4,63 %	8 925 000	9 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,05 %	7 500 000	7 725 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,11 %	9 200 000	9 200 000
Summa			**25 625 000**	**25 925 000**
Varav kortfristig del			300 000	9 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 125 000 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	41 127	83 973
Utgiftsräntor	0	2 108
Förutbetalda avgifter/hyror	209 356	185 445
Beräknat revisionsarvode	14 500	14 000
Summa	**264 983**	**285 526**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 200 000	27 200 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bakgrunden till avgiftshöjning för 2024 baseras främst på nya räntevillkor för ett av föreningens lån. Vilket omförhandlades i september 2023. Utöver det så är har budgeten justerats ökade reparationskostnader då 5 års garantier har gått ut, vilket tidigare har tagit en hel del kostnader för reparationer. Konto 4300. Sammanlagt är det underlaget till avgiftshöjning med 15%

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

Underskrifter

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

Kungsbacka kommun

Filip Schützer
Styrelseledamot

Henrik Krüll
Styrelseledamot

Patrick Aune
Styrelseledamot

Peter Louring
Ordförande

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

BoRevision
Susanne Andersson
Revisor

ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

SEALED BY Verified RYXGATTYZC-RKFRT6KZC

Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 07:06

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 19.04.2024 12:39

DOCUMENT ID:
rkfRt6kZC

ENVELOPE ID:
ryxgAtTyZC-rkfRt6kZC

DOCUMENT NAME:
Brf Tornseglaren, Kungsbacka, 769632-9445 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK KRÜLL	**Signed**	**19.04.2024 12:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/01/13)**
henrik.kryll@gmail.com	Authenticated	19.04.2024 12:52	Low	IP: 94.234.101.187
2. Peter Louring	**Signed**	**19.04.2024 14:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/09/05)**
peter@louring.se	Authenticated	19.04.2024 14:29	Low	IP: 78.70.29.139
3. FILIP JOHN SCHÜTZER WETTERLUNDH	**Signed**	**19.04.2024 15:13**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/02/26)**
filip.schutzer@gmail.com	Authenticated	19.04.2024 15:13	Low	IP: 85.228.91.191
4. PATRICK AUNE	**Signed**	**21.04.2024 18:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/03/18)**
aune_patrick@hotmail.com	Authenticated	21.04.2024 18:23	Low	IP: 85.228.92.142
5. SUSANNE ANDERSSON	**Signed**	**25.04.2024 07:06**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1969/06/17)**
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	25.04.2024 07:05	Low	IP: 52.166.4.227

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornseglaren, org.nr. 769632-9445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

HyeRY6kb0-BkZGCtTyW0

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

HyeRY6kb0-BkZGCtTyW0

SEALED BY Verified HYERY6KB0-BKZGCTTYW0

Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 07:09

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 19.04.2024 12:39

DOCUMENT ID:
BkZGCtTyW0

ENVELOPE ID:
HyeRY6kb0-BkZGCtTyW0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Tornseglaren .pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE ANDERSSON	**Signed**	**25.04.2024 07:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1969/06/17)**
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	25.04.2024 07:08	Low	IP: 52.166.4.227

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