

Årsredovisning 2025

Brf Tornseglaren

769632-9445



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornseglaren

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 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
Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kungsbacka Kyvik 26:61, Kungsbacka kommun. Föreningens gatuadresser är Seglarängsvägen 25 till 35, 4		Kungsbacka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 736 kvm. Byggnadernas totalyta är 2736 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrick Aune	Ordförande
Henrik Krüll	Styrelseledamot
Per Martin Brunzell Svensson	Styrelseledamot
William Lidholm	Styrelseledamot
Anna Bille	Styrelsesuppleant
Kerstin Claeson	Styrelsesuppleant
Margareta Jansson	Styrelsesuppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Susanne Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. Extra stämmomöte för beslut om antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2027 ● Målning av fasader

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Bångsbo Vägförening,

Vi har 17 andelar i Sandlyckans väg.

Samfälligheten förvaltar samfällighetens uppdrag är att ansvara för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen Kyvik Ga:25.

Anläggningen omfattar vägar, parkeringsytor, grönområden, planteringar samt lekplatser

Bångsbo vägförening har som uppgift att sköta och underhålla vägar med tillhörande väganordningar inom samfälligheten Bångsbo GA:2. Samfälligheten är uppdelad i två sektioner - Bångsbovägen respektive Sandlyckans väg..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån

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

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen haft fortsatt fokus på en stabil ekonomisk förvaltning, ett löpande och strukturerat underhållsarbete samt ett långsiktigt hållbart arbetssätt. Styrelsen har aktivt följt upp föreningens avtal, tekniska status och planeringen av kommande underhållsåtgärder. Arbetet med att modernisera föreningens stadgar har slutförts, och nya stadgar antogs vid två på varandra följande föreningsstämmor i enlighet med gällande beslutsordning. Föreningens ekonomi har under året påverkats av ökade förvaltningskostnader samt genomförda avgiftsjusteringar, vilka bedöms nödvändiga för att säkerställa en fortsatt långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling.

Budget för 2026

Vid budgetarbetet fattades beslut om att avgiften höjs med 4,8 procent från och med den 1 januari 2026. Denna justering grundas på ökade driftskostnader samt behovet av att upprätthålla föreningens ekonomiska stabilitet.

Avgiftshöjning

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Stadgar

Styrelsen har under året arbetat med en modernisering av föreningens stadgar för att säkerställa att de överensstämmer med aktuell lagstiftning och föreningens behov. Förslag till reviderade stadgar behandlades vid två på varandra följande föreningsstämmor, i enlighet med gällande beslutsordning. Vid båda stämmorna beslutade medlemmarna att anta de föreslagna stadgarna, vilka därefter registrerades hos Bolagsverket den 2025-06-27.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd i mars 2023 och är giltig t.o.m mars 2026 (intervall vart 3:e år).

Energideklaration

En energideklaration i enlighet med gällande regler upprättades i 2023 och gäller fram till år 2033 (intervall vart 10:e år).

Underhåll

Styrelsen har under året löpande följt upp föreningens fastigheter och tillhörande anläggningar. Den tekniska förvaltningen och trädgårdsskötseln har utförts av Kungsriket i enlighet med gällande avtal. Föreningen har fortsatt att arbeta enligt den underhållsplan som upprättades 2020 och som sträcker sig till 2030. Då planen nu har några år på nacken avser styrelsen att initiera en uppdatering under kommande verksamhetsår för att säkerställa att den även framåt speglar det faktiska underhållsbehovet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 717 210	2 526 187	-	2 040 743
Resultat efter fin. poster	-1 216 195	-1 412 150	-1 367 515	-1 481 178
Soliditet (%)	83	83	83	84
Yttre fond	898 924	730 216	561 508	392 800
Taxeringsvärde	58 800 000	60 800 000	60 800 000	60 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	912	852	749	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	92,3	83,8	86,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 147	9 256	9 366	9 476
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 147	9 256	9 366	9 476
Sparande / kvm totalyta, kr	227	156	172	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	95	161	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	48	45	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	143	206	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,61	1,76	1,49
Räntekänslighet (%)	10,03	10,86	12,51	14,06

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 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

Det negativa resultatet för räkenskapsåret förklaras i allt väsentligt av de planmässiga avskrivningarna på föreningens fastighet.

Avskrivningarna utgör en icke likviditetspåverkande kostnad och speglar därmed inte föreningens faktiska betalningsförmåga eller kassaflöde.

Föreningens löpande drift visar ett stabilt underliggande resultat, och kassaflödet är tillräckligt för att säkerställa finansiering av såväl amorteringar som planerat underhåll och övriga ekonomiska åtaganden.

Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god och att det redovisade negativa resultatet inte

påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov finns handlingsutrymme genom

exempelvis justering av årsavgifter eller anpassning av amorteringsnivå, men några sådana åtgärder bedöms inte vara nödvändiga

utifrån dagens förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	123 120 000	-	-	123 120 000
Upplåtelseavgifter	11 520 000	-	-	11 520 000
Fond, yttre underhåll	730 216	-	168 708	898 924
Balanserat resultat	-7 943 608	-1 412 150	-168 708	-9 524 466
Årets resultat	-1 412 150	1 412 150	-1 216 195	-1 216 195
Eget kapital	126 014 458	0	-1 216 195	124 798 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 524 466
Årets resultat	-1 216 195
Totalt	-10 740 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	169 700
Balanseras i ny räkning	-10 910 360
	-10 740 660

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	2 717 211	2 526 187
Övriga rörelseintäkter	3	-7	-7
Summa rörelseintäkter		2 717 203	2 526 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 263 742	-1 319 909
Övriga externa kostnader	8	-148 058	-102 102
Personalkostnader	9	-25 419	-26 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 837 968	-1 837 968
Summa rörelsekostnader		-3 275 187	-3 286 279
RÖRELSERESULTAT		-557 984	-760 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 414	11 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-661 625	-663 892
Summa finansiella poster		-658 211	-652 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 216 195	-1 412 150
ÅRETS RESULTAT		-1 216 195	-1 412 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	148 439 029	150 276 997
Summa materiella anläggningstillgångar		148 439 029	150 276 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 439 029	150 276 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 346	19 087
Övriga fordringar	12	13	1 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	156 698	137 378
Summa kortfristiga fordringar		179 057	158 151
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 617 314	1 358 318
Summa kassa och bank		1 617 314	1 358 318
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 796 371	1 516 469
SUMMA TILLGÅNGAR		150 235 400	151 793 466

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 640 000	134 640 000
Fond för yttre underhåll		898 924	730 216
Summa bundet eget kapital		135 538 924	135 370 216
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 524 466	-7 943 608
Årets resultat		-1 216 195	-1 412 150
Summa ansamlad förlust		-10 740 660	-9 355 758
SUMMA EGET KAPITAL		124 798 264	126 014 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 525 000	17 825 000
Summa långfristiga skulder		15 525 000	17 825 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		103 690	124 718
Övriga kortfristiga skulder		60	32 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	308 385	296 666
Summa kortfristiga skulder		9 912 136	7 954 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 235 400	151 793 466

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-557 984	-760 099
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 837 968	1 837 968
	1 279 984	1 077 869
Erhållen ränta	3 414	11 841
Erlagd ränta	-661 625	-663 892
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	621 773	425 818
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 906	173 057
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 872	1 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 996	600 220
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	258 996	300 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 358 318	1 058 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 617 314	1 358 318

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornseglaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Byggnad	0,83 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Restpost	2,00 %

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.

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	2 494 656	2 331 432
Hysesintäkter, p-platser	158 082	165 425
Intäktsreduktion	-3 000	0
El	27 908	0
Övriga intäkter	39 565	29 330
Summa	2 717 211	2 526 187

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-7
Summa	-7	-7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	208 454	198 962
Besiktning och service	15 206	22 750
Trädgårdsarbete	1 945	16 179
Snöskottning och sandupptagning	5 457	11 658
Summa	231 062	249 549

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 240
Soprum/miljöanläggning	1 011	0
Dörrar och lås/porttele	13 606	9 355
VA	0	891
Värme	1 419	7 157
Ventilation	21 192	38 396
El	147	15 523
Hissar	16 935	71 727
Gård/markytor	0	1 126
Försäkringsärende/vattenskada	4 970	0
Summa	59 280	145 415

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	268 988	258 609
Vatten	153 870	132 233
Sophämtning	91 579	77 908
Summa	514 437	468 750

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 624	45 084
Övrigt	289 080	289 080
Bredband	88 184	86 956
Samfällighet	35 075	35 075
Summa	458 963	456 195

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	35 361	22 100
Förbrukningsmaterial	13 313	0
Programvaror	3 039	3 215
Juridiska kostnader	16 238	0
Revisionsarvoden	18 875	18 375
Ekonomisk förvaltning	61 232	58 412
Summa	148 058	102 102

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	5 419	6 300
Summa	25 419	26 300

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	661 625	663 892
Summa	661 625	663 892

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 800 000	161 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 800 000	161 800 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 523 003	-9 685 035
Årets avskrivning	-1 837 968	-1 837 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 360 971	-11 523 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 439 029	150 276 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 293 000</i>	<i>27 293 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	9 800 000
Summa	58 800 000	60 800 000

Den del av föreningen anskaffningskostnad vid förvärvet av fastigheten som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 26 372 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 5 433 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiserars om föreningen avyttrar fastigheten.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13	10
Övriga fordringar	0	1 676
Summa	13	1 686

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 320	30 940
Fastighetsskötsel	51 493	50 483
Försäkringspremier	15 645	15 336
Bredband	22 226	22 046
Förvaltning	18 014	18 573
Summa	156 698	137 378

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	4,63 %	8 325 000	8 625 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,67 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,11 %	9 200 000	9 200 000
Summa			25 025 000	25 325 000
Varav kortfristig del			9 500 000	7 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 525 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 481	20 000
El	29 978	31 708
Löner	20 000	0
Sociala avgifter	6 284	6 300
Förutbetalda avgifter/hyror	232 142	222 658
Beräknat revisionsarvode	17 500	16 000
Summa	308 385	296 666

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 200 000	27 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-16.

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

Kungsbacka kommun

Henrik Krüll
Styrelseledamot

Patrick Aune
Ordförande

Per Martin Brunzell Svensson
Styrelseledamot

William Lidholm
Styrelseledamot

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

BoRevision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 18:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.02.2026 09:05

DOCUMENT ID:

BJQKRGLmdWx

ENVELOPE ID:

SyKRGeXuWe-BJQKRGLmdWx

DOCUMENT NAME:

Brf Tornseglaren, 769632-9445 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

81e579b81d6f2ca6ce52a012cac0ac35cfdfcbf61e8ef7da
b514064964342b0f5ca21756e59a357ca3391aef092c57
758b372499b35d8bee82acdd4651cb5e9e

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. HENRIK KRÜLL henrik.kryll@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 10:19 18.02.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.44
2. Per Martin Brunzell Svensson martin.b.svensson@icloud.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 18:10 18.02.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.101.116
3. PATRICK AUNE aune_patrick@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.02.2026 16:29 19.02.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.95.160
4. WILLIAM LIDHOLM williamlidholm1@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 22:17 24.02.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.92.184
5. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	26.02.2026 18:22 26.02.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* 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

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 2025.

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 2025 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.

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 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.

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 2025 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 revisionssed 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 18:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.02.2026 09:05

DOCUMENT ID:

HkZKAGlmu-e

ENVELOPE ID:

SJgYAfeQObx-HkZKAGlmu-e

DOCUMENT NAME:

RB Tornseglaren 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

192c016d3874ae5e1bdb31bcec0f728cb2acc389cb0149
59e844fd2f80cbd0f0eefb6f9744a5ac52a0071d85215d5
ee57ac1493771a8313b94cd3a849c98fe2d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	26.02.2026 18:21	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	26.02.2026 18:21	Low	IP: 90.230.60.153

* 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

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

 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