

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tornseglaren i
Alingsås
769639-9752
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornseglaren i Alingsås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet har ej del i samfällighet. Föreningen har ej ännu en underhållsplan, denna ska upprättas före utgången av garantitiden.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Henrik Persson Hvarfner
Björn Sahlin
Staffan Marklund

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Joakim Lindholm

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Alingsås Tomteboskogen 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I fjolårets bokslut beskrevs detaljerat skeenden under entreprenadtiden fram till slutet av 2023 vid vars utgång entreprenaden i sin helhet ännu inte färdigställts, godkänts och överlämnats av totalentreprenören Tommy Byggare AB till beställaren Brf Tornseglaren i Alingsås.

Under 2024 har fortsatta utredningar gjorts för att fastställa vad som behöver göras för att kunna färdigställa entreprenaden. RISE har gjort fortsatta provtagningar (på uppdrag av båda parter) och därefter gjort utlåtande och sammanfattning (på uppdrag av beställaren) av vad RISE anser behöver göras för att helt komma till rätta med ytterväggarna efter omfattande inläckage av vatten under hösten-vintern 2022-2023.

I september 2024 kallade Tommy Byggare 23 av de 31 medlemmarna i Brf Tornseglaren (endast de medlemmar som flyttat in i juni 2023) till ett möte på Tommy Byggares kontor för att beskriva hur entreprenören såg på frågan om ytterväggarna och på ekonomin som helhet. Vid det mötet framförde Magnus Munk, tidigare tf VD och numera styrelseledamot och (enligt egen utsago) delägare i Tommy Byggare, till medlemmarna/föreningen att bolaget inte betraktade sig som ansvariga för de skador som uppstått under entreprenadtiden. Vidare förklarade Tommy Byggare för medlemmarna/föreningen att de kunde räkna med rättsliga påföljder om medlemmarna/föreningen inte betalade det som Tommy Byggare hävdade att medlemmarna/föreningen var skyldiga att betala.

I november 2024 höll föreningen ett eget möte dit alla medlemmar kallades. Föreningens advokat Jens Gentzel och styrelseledamot Staffan Marklund beskrev att entreprenaden inte är färdigställd, att styrelsen arbetar för föreningens bästa och att all kommunikation och framdrift av tvisten hanteras av styrelsen. Beslut fattades att så ska ske.

I slutet av 2024 bytte Tommy Byggare AB namn till T-Byggen Sverige AB. Företaget har inte bytt organisationsnummer. Entreprenadavtalet mellan parterna gäller fortfarande. I december 2024 lämnade beställaren in RISE utlåtande till totalentreprenörens advokater. Därtill översändes viss dokumentation från byggtid, korrespondens mellan parterna, m m. Konstateras kan att RISE rapport håller totalentreprenör helt ansvarig för entreprenaden, såväl ytterväggar som utförande av byggnationen i sin helhet.

I skrivande stund (juni 2025) har varken totalentreprenör eller deras advokater svarat på hur de avser fullfölja entreprenaden i sin helhet för att därefter kunna överlämna den såsom godkänd och färdigställd till beställaren. Således befinner vi oss fortfarande i en pågående entreprenad och i en tvist.

I september 2024 presenterade totalentreprenören sin syn på projektekonomi (vid ovan möte) men bolaget har därefter inte svarat på de frågor som beställare ställt avseende projektekonomi. Ingen detaljerad redovisning och inga underlag har presenterats utöver bolagets egna, övergripande sammanställningar. Beställaren har efterfrågat underlag (såsom fakturakopior och ID-06-logg) utan gensvar från totalentreprenören. Beställare inväntar fortfarande (juni 2025) svar på alla sina frågor om projektets ekonomi. Året 2024 kan sammanfattas med att totalentreprenören T-byggen Sverige AB inte vidtagit några åtgärder för att färdigställa entreprenaden och inte heller kunnat presentera underlag för sina påstådda ekonomiska krav.

Totalentreprenören har under de senaste månaderna (fram till juni 2025) inte svarat på beställares frågor i ärendet. Totalentreprenören har krävt att all kommunikation i ärendet ska ske via deras advokater. Inte heller deras advokater har levererat några konkreta svar på beställares frågor. Med förståelse för att det varit tuffa tider och andra arbetsuppgifter uppenbarligen behövt prioriteras för T-Byggen Sverige AB, så ser Brf Tornseglaren i Alingsås nu ändå fram emot tydlig respons och ansvarstagande från T-Byggen Sverige AB. Brf Tornseglaren har medel avsatta på föreningens konto för att den dagen entreprenaden är i sin helhet färdigställd och godkänd kunna betala totalentreprenören de belopp som styrelsen bedömt som relevanta för föreningen att betala. Föreningens förhoppning är att entreprenaden ska kunna färdigställas och godkännas så att överlämning därefter kan ske till föreningen, så snart som möjligt, helst redan under 2026.

Styrelsen i Brf Tornseglaren i Alingsås / Henrik Persson Hvarfner

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (8 mån)
Nettoomsättning	2 133	826	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 537	-1 047	-5 925	0
Soliditet (%)	65,9	64,9	2,6	11,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	956	909	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 245	13 380	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 245	13 380	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-28	-111	0	0
Räntekänslighet (%)	13,9	14,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	99	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,2	93,2	0,0	0,0

Nyckeltalen är beräknade utifrån intäkter och kostnader baserade på ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för året med -1 537 tkr. Med hänsyn taget till avskrivningarna uppgår resultatet istället till 224 tkr vilket innebär att det finns ett visst sparande i föreningen. Styrelsen följer löpande utvecklingen av föreningens kostnader för att, om så behövs, vidta åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalda insatser	92 000 000	5 925 000	-5 925 125	-1 047 211	90 952 664
Disposition av föregående års resultat:			-1 047 211	1 047 211	0
Årets resultat				-1 537 096	-1 537 096
Belopp vid årets utgång	92 000 000	5 925 000	-6 972 336	-1 537 096	89 415 568

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 972 336
årets förlust	-1 537 096
	-8 509 432
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 509 432
	-8 509 432

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 420 639	914 560
Övriga intäkter	3	400 947	0
		2 821 586	914 560
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-675 748	-174 692
Övriga kostnader		-596 496	-202 735
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 761 597	-887 716
		-3 033 841	-1 265 143
Rörelseresultat		-212 255	-350 583
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	-10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 324 902	-686 628
		-1 324 840	-696 628
Resultat efter finansiella poster		-1 537 095	-1 047 211
Resultat före skatt		-1 537 095	-1 047 211
Årets resultat		-1 537 096	-1 047 211

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	119 251 332	121 012 284
Inventarier, verktyg och installationer	6	36 846	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	0
		119 288 178	121 012 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		119 288 178	121 012 284
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		508 292	49 651
Övriga fordringar		68 652	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	680 635	16 911
		1 257 579	66 562
<i>Kassa och bank</i>		15 064 692	18 998 539
Summa omsättningstillgångar		16 322 271	19 065 101
SUMMA TILLGÅNGAR		135 610 449	140 077 385

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 000 000	92 000 000
Uppskrivningsfond	10	5 925 000	5 925 000
		97 925 000	97 925 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 972 336	-5 925 125
Årets resultat		-1 537 096	-1 047 211
		-8 509 432	-6 972 336
Summa eget kapital		89 415 568	90 952 664
Långfristiga skulder			
	11, 12		
Skulder till kreditinstitut		29 250 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		29 250 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
	12		
Skulder till kreditinstitut		300 000	9 850 000
Leverantörsskulder		267 219	925 309
Aktuella skatteskulder		73 600	0
Övriga skulder		71 760	2 060 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	16 232 302	16 289 128
Summa kortfristiga skulder		16 944 881	29 124 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 610 449	140 077 385

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 537 096

-1 047 211

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

14

1 761 597

897 716

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

224 501

-149 495

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-458 642

-49 651

Förändring av kortfristiga fordringar

-732 376

-16 911

Förändring av leverantörsskulder

-658 090

-3 605 066

Förändring av kortfristiga skulder

-1 971 749

-57 731 198

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 596 356

-61 552 321

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-37 491

-39 409 619

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

15 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-37 491

-39 394 619

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-300 000

30 000 000

Amortering av lån

0

-150 000

Inbetalda insatser

0

89 825 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

119 675 000

Årets kassaflöde

-3 933 847

18 728 060

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

18 998 539

270 479

Likvida medel vid årets slut

15 064 692

18 998 539

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	150 år
Asfalt och plattsättning	30 år
Växtlighet	50 år
Balkongplattor	50 år
Träfasader plan 5	50 år
Hängrännor, stuprör, plåtskoningar	50 år
Stomkompletteringar, innerväggar	100 år
Hissar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Porslin, kranar etc	30 år
Fasad inkl. fönster	50 år
Yttertak	50 år
Undersida takfot trä	50 år
Inre ytskikt och vitvaror	30 år
El	50 år
Larm och utsatt el	25 år
Utebelysning	25 år
Ventilation	25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utträngingar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsredovisningens avlämnande är läget fortsatt så som beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	2 026 518	773 176
Hyror garage och parkeringsplatser	106 500	52 900
Intäkter el och kall- och varmvatten	287 622	88 484
	2 420 640	914 560

Kostnaden för el och kall- och varmvatten ingår ej i årsavgiften utan debiteras separat efter förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning för advokatkostnader	392 925	0
Överlåtelseavgifter	8 022	0
	400 947	0

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	-10 000
	0	-10 000

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 975 000	9 502 325
Omklassificeringar	0	106 472 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 975 000	115 975 000
Ingående avskrivningar	-887 716	0
Årets avskrivningar	-1 760 952	-887 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 648 668	-887 716
Ingående uppskrivningar	5 925 000	5 925 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 925 000	5 925 000
Utgående redovisat värde	119 251 332	121 012 284

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	37 491	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 491	0
Årets avskrivningar	-645	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-645	0
Utgående redovisat värde	36 846	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	67 063 056
Inköp	0	39 409 619
Omklassificeringar	0	-106 472 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 950 000
Försäljningar	0	-5 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	-5 925 000
Försäljningar	0	5 925 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ersättning advokatkostnader	392 925	0
Ersättning för kostnader RISE	177 975	0
Intäkter för el och vatten	109 735	16 911
	680 635	16 911

Not 10 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 925 000	5 925 000
Belopp vid årets utgång	5 925 000	5 925 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	10 000 000
	0	10 000 000

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29 550 000 (29 850 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 250 000	20 000 000
	29 250 000	20 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	9 850 000
	300 000	9 850 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	135 376	124 542
Reserv för återstående entreprenadarbeten	15 998 300	15 998 300
Övrigt	98 626	166 286
	16 232 302	16 289 128

Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 760 952	887 716
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	10 000
	1 760 952	897 716

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Staffan Marklund
Ordförande

Björn Sahlin

Henrik Persson Hvarfner

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN MARKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: a576933d8b594c[...]a0153ffa36643

IP: 194.5.xxx.xxx

2025-06-13 04:59:21 UTC



HENRIK PERSSON HVARFNER

Styrelseledamot

Serienummer: 039089c658647d[...]254d1697740e5

IP: 81.235.xxx.xxx

2025-06-13 06:54:59 UTC



Björn Arne Sahlin

Styrelseledamot

Serienummer: 4f98a7a7821cf6[...]b9d5cd1a75e03

IP: 109.228.xxx.xxx

2025-06-13 13:49:19 UTC



JOAKIM ERIK GUSTAV LINDHOLM

Auktoriserad revisor

Serienummer: d5544600c9b8f7[...]1419f0651f7d9

IP: 84.19.xxx.xxx

2025-06-13 14:07:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.