

# Årsredovisning 2016

## BRF TORNSEGLAREN 769613-5107

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

JS  
YL  
SO  
K  
AR

## 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 en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göteborg Majorna 334:2 på adressen Godhemsgatan 3 D-G i Göteborg. Föreningen har 18 lägenheter, varav 1 hyresrätt, om totalt 1 253 kvm samt 1 lokal om 35 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

#### Styrelsens sammansättning

Anna Bisther	Ordförande
David Lindberg	Suppleant
Ylva Lindvall	Ledamot
Stefan Olausson	Ledamot
Jimmy Sand	Ledamot
Viktor Lyxell	Kassör

#### Valberedning

Lina Hallbäck och Elin Bernson.

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Anders Lundvall Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tolv protokollförda sammanträden.

#### Medlemsinformation

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

Handwritten signatures and initials: J, 42, 50, AB, V.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elektricitet	Göteborgs Energi Din el
Kabel-TV	Comhem
Vatten/avlopp/avfall	Förvaltningen kretslopp och vatten, Göteborgs stad
Städning av trappor och tvättstuga	Mellansvenska Städ AB

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har ansvarsförsäkring.

Under verksamhetsåret har vi genomfört två fixardagar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningen har sålt tre hyresrätter under tidigare år. Merparten av intäkterna har använts för att amortera föreningens lån, medan en del har behållits som kassa och bok för att kunna betala större planerade utgifter under den närmast kommande tiden.

Twisten med Bygg & Konsult angående flagande färg efter fasadrenoveringen 2010, samt uteblivna dokument, avslutades med en förlikning under 2015. I januari 2016 betalade B&K 360 000 kr till föreningen. Föreningens försäkringsbolag beviljade därefter rättsskydd för ombudskostnader, vilket resulterade i ersättning på ca 70 000 kr.

En hyresrätt ombildades till bostadsrätt 2015. Köparen inledde direkt en omfattande renovering, sålde lägenheten efter drygt tre månader och krävde ersättning av föreningen. Detta ledde till en rättstvist som löstes med förlikning i tingsrätten 25 januari 2016. Föreningen betalade då 2 500 kr av begärda 38 000 kr (Mål nr T 12495-15).

Föreningen betalade ut en ersättning på totalt 25 000 kr för sanering av mögelskador under tätskiktet i en tidigare hyresrätt som såldes under 2013.

#### Övriga uppgifter

Kommande fasadrenovering och fönsterbyte

Provmålningen av fasaderna var klar i september 2016. Upphandling av ny fasadmålning, fönsterbyte samt ett eventuellt förrådshus har förberetts under hösten, för att genomföras i början av 2017. Arbetet ska kunna utföras under sommarhalvåret 2017.

OVK och asbestsanering

Vid OVK som genomfördes i november 2015 upptäcktes spår av asbest i fasadernas tilluftsventiler, vilket är föreningens ansvar att åtgärda. Asbestsanering av dessa ventiler genomfördes under våren.

Uppföljande OVK genomförs i början av 2017.

Översyn av värmesystemet

Värmen har under flera år fördelats ojämt i fastigheten, och därför genomfördes en översyn och justering av värmesystemet. I samband med det byttes en del stam- och justeringsventiler, delar av rören asbestsanerades och isolerades på nytt, samt nya termostater monterades på alla element.

Flytt av sopstation/tillbyggnad av förrådshus

JS  
UL  
AB  
50

På årsstämman 2015 beslutades att det ska byggas ett förrådshus där föreningen idag har en sopstation, och att en mer utrymmeseffektiv sopstation ska finnas i eller i anslutning till denna byggnad. Föreningen har fått bygglov, men då sopkärnen av brandsäkerhetsskäl i så fall måste placeras i förrådshuset kommer projektet att bli mer kostsamt än tidigare uppskattat.

#### Övrigt

Årsstämman 2016 gav styrelsen i uppdrag att utreda lämplig användning av föreningens samtliga gemensamma utrymmen, och att under verksamhetsåret återkomma med förslag för medlemmarna att ta ställning till. Det inkluderar lokalen 3H, som medlemmarna i lägenheten ovanför – i en motion till stämman 2016 – har uttryckt önskemål om att köpa av föreningen för att införliva i sin bostad. Styrelsen har inventerat storlek, nuvarande och möjlig användning, skick och renoveringsbehov för samtliga utrymmen.

Styrelsen har beslutat om underhåll av den kvarvarande hyresrätten, vilket innebär att omtapetsering samt byte av linoleummattor ska genomföras när fönsterbytet är klart.

Dagvattenbrunnarna på gården har reparerats, rensats och spolats och underhåll har utförts på dräneringspumpen i gatuhusets källare. Elektriker har lagat gårdens belysning, torktummlaren har reparerats och sotning har genomförts på fastighetens eldstäder och rökkanaler.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	801	806	835	844
Resultat efter fin. poster	-179	196	-227	-118
Soliditet, %	84	84	64	61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	12 988	-	-	12 988
Upplåtelseavgifter	5 084	-	-	5 084
Fond, yttre underhåll	57	-	29	86
Balanserat resultat	-460	196	-29	-292
Årets resultat	196	-196	-179	-179
<b>Eget kapital</b>	<b>17 865</b>	<b>0</b>	<b>-179</b>	<b>17 686</b>

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-292
Årets resultat	-179
Totalt	<u>-471</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	33
Balanseras i ny räkning	<u>-504</u>
	<b>-471</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

JS  
KL KL  
SO AB

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		801	806
Rörelseintäkter		128	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>929</b>	<b>1 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-899	-558
Övriga externa kostnader	7	-45	-224
Personalkostnader	8	-6	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122	-122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 072</b>	<b>-904</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-144</b>	<b>262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35	-66
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35</b>	<b>-66</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-179</b>	<b>196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-179</b>	<b>196</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	19 718	19 820
Markanläggningar	11	116	125
Maskiner och inventarier	12	11	23
Pågående projekt		8	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 853</b>	<b>19 967</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 853</b>	<b>19 967</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	0	360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29	28
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29</b>	<b>388</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 136	882
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 136</b>	<b>882</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 164</b>	<b>1 270</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 018</b>	<b>21 238</b>

## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 072	18 072
Fond för yttre underhåll		86	57
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 157</b>	<b>18 129</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-292	-460
Årets resultat		-179	196
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-471</b>	<b>-263</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 686</b>	<b>17 865</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 969	3 047
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 969</b>	<b>3 047</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		78	78
Leverantörsskulder		144	111
Skatteskulder		48	48
Övriga kortfristiga skulder		-1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	94	87
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>363</b>	<b>326</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 018</b>	<b>21 238</b>



## Tilläggsupplysningar

### 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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	63	82
Hysesintäkter, lokaler	30	29
Årsavgifter, bostäder	708	695
Övriga intäkter	128	360
<b>Summa</b>	<b>929</b>	<b>1 166</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Besiktning och service	0	9
Städning och fastighetsskötsel	31	16
Trädgårdsarbete	1	1
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>26</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparationer	284	265
<b>Summa</b>	<b>284</b>	<b>265</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Värmeöversyn	230	0
Fasad och fönster	73	0
Nya ytterdörrar	0	5
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>5</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsel	15	17
Sophämtning	21	19
Uppvärmning	132	122
Vatten	48	41
<b>Summa</b>	<b>217</b>	<b>199</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsförsäkringar	18	18
Fastighetsskatt	24	24
Kabel-TV	22	21
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>63</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	0	77
Kameral förvaltning	27	25
Konsultkostnader	1	14
Revisionsarvoden	4	3
Övriga förvaltningskostnader	14	105
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>224</b>

so  
4/2/16  
AP

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga personalkostnader	6	0
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35	60
Övriga räntekostnader	0	6
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>66</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 341</b>	<b>20 341</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 341</b>	<b>20 341</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-521</b>	<b>-419</b>
Årets avskrivning	-102	-102
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-623</b>	<b>-521</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>19 718</b>	<b>19 820</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 932	9 533
Taxeringsvärde mark	9 400	6 451
<b>Summa</b>	<b>20 332</b>	<b>15 984</b>

<b>Not 11, Markanläggningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>203</b>	<b>203</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>203</b>	<b>203</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-78</b>	<b>-69</b>
Årets avskrivning	-9	-9
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-87</b>	<b>-78</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>116</b>	<b>125</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	117	117
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	117	117
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-94	-82
Avskrivningar	-12	-12
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-105	-94
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>11</u>	<u>23</u>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Övriga fordringar	0	360
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>360</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Försäkringspremier	14	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	6	5
Räntor	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2017-01-25	1,15 %	3 047	3 124
<b>Summa</b>			<b>3 047</b>	<b>3 124</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			78	

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	65	60
Uppvärmning	16	16
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	10
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>87</b>

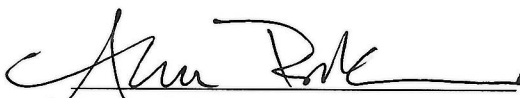
*Handwritten signatures and initials:*  
 YK W  
 SO AB

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 507	10 507
<b>Summa</b>	<b>10 507</b>	<b>10 507</b>

## Underskrifter

GÖTEBORG 8 MAJ 2017

Ort och datum



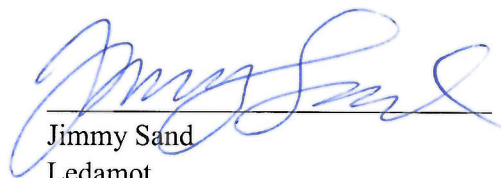
Anna Bisther  
Ordförande



Ylva Lindvall  
Ledamot



Stefan Olausson  
Ledamot



Jimmy Sand  
Ledamot



Viktor Lyxell  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 08



Anders Lundvall  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisor har granskat bostadsrättsföreningen Tornseglarens räkenskaper och förvaltning och får härmed lämna följande berättelse:

För fullgörandet av uppdraget har jag bland annat tagit del av räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om ekonomi och förvaltning. Då anmärkningar i de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, bokföringen och förvaltningen inte föreligger, föreslår jag att årsmötet:

- fastställer bostadsrättsföreningen Tornseglarens resultat- och balansräkningar för verksamhetsåret 2016 och
- beviljar styrelsen och föreningens ordförande ansvarsfrihet för den period revisionen omfattar

Göteborg den 8 maj 2017



Anders Lundvall