

Årsredovisning

för

Brf Tornet

769612-1883

Räkenskapsåret

2023

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Tornet har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



Styrelsen för Brf Tornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som har sitt säte i Halmstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Jagaren 4 med adress Sven Jonsons gata 1, 3, 5 och Klara Johansons gata 1 i Halmstad kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 59 lägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Leif Gustafsson	Ordförande	2024
Hampus Levén	Vice ordförande, fastighetsansvarig	2024
Thomas Engman	Sekreterare	2025
Lars Josefsson	Kassör	2025
Andrzej Bielak	Styrelseledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Jan Abrahamsson		2024
Pontus Brantberg	Gästlägenhetsansvarig	2025
Ingrid Larsson		2025
Valberedning		
Göran Hegen	Sammanställande	2024
Barbro Simpson		2024
Klas Bergman		2024
Bo Andersson		2024
Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor Revisionstjänst AB		2024
Jan Laustsen	Föreningsrevisor	2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 25 maj 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.
Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Jagaren 4
Byggnadsår: 2006
Antal lägenheter: 59, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA: 5 703 kvm
Tomtyta: 2 019 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler: Inga
Garage: 44 platser i källarvåning, LOA 1 241kvm

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av garageplatserna. Föreningen är också registrerad för frivillig mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokal.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/ platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	JA	44 platser	2023-01-01 - 2023-12-31

Gemensamhetsanläggningen Jagaren

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Jagaren tillsammans med fastigheterna Jagaren 2 och Jagaren 3. Gemensamhetsanläggningen omfattar utrymme utanför husfasader mot allmän plats, gård, garage, del av Tornorget, garageportar, grindar till gård samt ledningar. Föreningens andel är 33%.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och Teknisk förvaltning, garage
Riksbyggen	Samf Jagaren. trädgårdsskötsel
Länsförsäkringar	Försäkring
Telia	Bredband och telekommunikation
HEM	Fjärrvärme, elnät, vatten, sophantering
Södra Hallands kraft AB	El
Kone	Hiss
Charge Node	Betaltjänst el till fordon

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaden

Under räkenskapsåret har en del reparationer genomförts, som väsentligen är av underhållskaraktär.

Garage och innergård

Föreningen installerade 20 laddplatser för elfordon år 2022, av dessa nyttjas för 8 st. Fr o m 1 jan 2024 ansvarar Riksbyggen för skötseln av innergården.

Ekonomi

Föreningen har under verksamhetsåret utört reparationer för 123 tkr (föregående år 121 tkr), i vilket ingår löpande underhåll. Åtgärdernas kostnader var mindre än budgeterat.

Amorteringarna på fastghetslånen uppgick under året till 1 008 tkr. Belåningen per kvm lägenhetsyta är för räkenskapsåret 8 487 kr (föregående år 8 664 kr).

Under året har flera av föreningens lån (ca 26 milj kr) förlängts vilket innebär ökade räntekostnader framöver. På grund av det osäkra ränteläget har styrelsen valt att förlänga lånen med olika räntebindningsperioder från 2025 till 2027. Styrelsen beslöt i oktober att höja lägenheternas månadsavgift med 12% fr o m 1 jan 2024. I avgiften ingår :

- Värme kall- och varmvatten
- Bostadsrättsförsäkring
- Bredband 250/250
- IP-telefoni och TV-paket Lagom från Telia
- Gästlägenhet för medlemmar.

Föreningens resultat för 2023 uppgick till -128 716kr (fg år 188 761kr). Kassaflödet är positivt.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet har belastats med ej kassapåverkande avskrivningar om 1 217 980 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt med 1 089 264 kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet.

Årets utförda reparationer och underhåll, större poster (i tkr)

Fasadreparationer 45 000 kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	92
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	91

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 382	3 981	3 973	3 967	4 305
Resultat efter finansiella poster	-129	189	184	348	236
Soliditet (%)	66	66	65	65	64
Driftkostnader* kr/kvm	284	273	268	248	261
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	44	44	44	44	44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	657	657	657	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 969	7 114	7 258	7 456	7 643
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 487	8 664	8 839	9 080	9 308
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	200	197	226	226
Räntekänslighet (%)	12	13	14	14	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	108	107	107	94	97
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	94	95

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 200 000	2 817 702	3 132 391	188 762	98 338 855
Disposition av föregående års resultat:			188 762	-188 762	0
Underhållsfond		250 000	-250 000		0
Årets resultat				-128 716	-128 716
Belopp vid årets utgång	92 200 000	3 067 702	3 071 153	-128 716	98 210 139

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 321 153
årets förlust	-128 716
	3 192 437

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	250 000
	2 942 437
	3 192 437

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 381 903	3 980 571
Övriga rörelseintäkter		36 349	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 418 252	3 980 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 837 702	-1 781 314
Personalkostnader	4	-81 443	-81 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 217 980	-1 199 040
Summa rörelsekostnader		-3 137 125	-3 061 797
Rörelseresultat		1 281 127	918 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 952	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 471 795	-731 694
Summa finansiella poster		-1 409 843	-730 012
Resultat efter finansiella poster		-128 716	188 762
Resultat före skatt		-128 716	188 762
Årets resultat		-128 716	188 762

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	144 932 910	146 118 422
Inventarier, verktyg och installationer	6	116 392	148 860
Summa materiella anläggningstillgångar		145 049 302	146 267 282
Summa anläggningstillgångar		145 049 302	146 267 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		866 238	726 243
Övriga fordringar		183 934	107 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 714	89 522
Summa kortfristiga fordringar		1 144 886	923 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 039 583	1 996 197
Summa kassa och bank		2 039 583	1 996 197
Summa omsättningstillgångar		3 184 469	2 919 908
SUMMA TILLGÅNGAR		148 233 771	149 187 190

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 200 000	92 200 000
Fond för yttre underhåll		3 067 702	2 817 702
Summa bundet eget kapital		95 267 702	95 017 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 071 153	3 132 391
Årets resultat		-128 716	188 762
Summa fritt eget kapital		2 942 437	3 321 153
Summa eget kapital		98 210 139	98 338 855
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	42 621 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder		42 621 000	48 400 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		5 771 000	1 000 000
Förskott från kunder		1 200	0
Leverantörsskulder		131 880	133 885
Skatteskulder		14 946	10 633
Övriga skulder		15 007	5 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 468 599	1 298 303
Summa kortfristiga skulder		7 402 632	2 448 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 233 771	149 187 190

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-128 716	188 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 217 980	1 199 040
Betald skatt		-71 675	-52 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 017 589	1 334 892
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-139 995	-41 273
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 193	-2 690
Förändring av leverantörsskulder		-2 005	-47 067
Förändring av kortfristiga skulder		180 991	128 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 051 387	1 372 669
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-162 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-162 389
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 008 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 008 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		43 387	210 280
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 996 197	1 785 917
Likvida medel vid årets slut		2 039 584	1 996 197

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Laddstolpar	5 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 utrangeringar 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 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 119 611	3 745 100
Hyra garage	214 800	211 200
Hyror gästlägenhet	22 800	24 200
Övriga intäkter	-111	70
Charge Node	23 283	0
Laddstolpe	1 520	0
	4 381 903	3 980 570

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband...]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	77 408	122 111
Värme	566 007	516 725
Vatten och avlopp	79 009	75 272
Sophantering	153 260	147 139
Kabel-tv	224 394	224 902
El garage	25 000	26 218
Snöröjning	13 385	17 037
Reparation och underhåll	123 136	120 764
Fastighetsskatt	110 331	106 201
Fastighetsförsäkring	48 183	53 152
Fastighetskötsel och förvaltning	80 847	75 274
Hiss	81 088	75 501
Fastighetsskötsel Tornet	90 340	87 613
Garage	28 666	33 529

GA Jagaren	56 850	54 000
Telekommunikation	6 805	6 413
Revisor	19 586	17 880
Övriga förvaltningskostnader	12 730	11 035
Bankkostnader	4 773	4 228
Föreningsavgifter	6 420	6 320
El Charge Node	23 283	0
Mobiltelefon	2 406	0
Gästlägenheten	3 793	0
	1 837 700	1 781 314

Not 4 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvode	81 443	81 443

I styrelsearvodet ingår sociala avgifter som var 15 243kr 2023 och 15 243kr 2022.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 984 782	159 984 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 984 782	159 984 782
Ingående avskrivningar	-13 866 360	-12 680 848
Årets avskrivningar	-1 185 512	-1 185 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 051 872	-13 866 360
Utgående redovisat värde	144 932 910	146 118 422
Taxeringsvärden byggnader	90 550 000	90 550 000
Taxeringsvärden mark	25 108 000	25 108 000
	115 658 000	115 658 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 389	0
Inköp		162 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 389	162 389
Ingående avskrivningar	-13 528	

Brf Tornet
Org.nr 769612-1883

12 (15)

Årets avskrivningar	-32 468	-13 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 996	-13 528
Utgående redovisat värde	116 393	148 861

Not 7 Förfallotid skulder

Företagets banklån om 49 400 000kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	42 621 000	48 400 000
	42 621 000	48 400 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 771 000	1 000 000
	5 771 000	1 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,160	2025-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,190	2026-09-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	4,70	2025-10-30	10 989 000	11 225 000
Stadshypotek	4,30	2027-12-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	4,70	2025-12-30	1 632 000	2 100 000
Stadshypotek	4,596	2024-06-28	4 771 000	5 075 000
			48 392 000	49 400 000
Årets amortering			1 008 000	1 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 12% och garageplatserna med 100kr inkl moms.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000
	70 000 000	70 000 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Leif Gustafsson
Ordförande

Hampus Levén

Thomas Engman

Lars Josefsson

Andrzej Bielak

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Jan Laustsen
Revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornet

Org.nr 769612-1883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta stycke gäller bara den auktoriserade revisorn.)

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta stycke gäller bara den auktoriserade revisorn .)

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2024-

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Jan Laustsen
Föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 mars 2024

**462062 Brf Tornet 230101-231231.pdf**

(199554 byte)
SHA-512: 194ed0ef797725b6dc0a199b3edc28b6342ae
f1f8fd6672fe66b42961a42f331e04992a8f3c4ac5b488
5ca96b345384a7c3b6d369f999b26c90fb44fc6e1f094

**RB Föreningsrevisor Brf Tornet 230101-231231.pdf**

(100645 byte)
SHA-512: c63e3c92ce3d27a201aa6ae9c7262e444a262
29b0466fe2693894da5cfe7d67227c5af13b892c1832d1
f01bc3e9066217a337a25c91e7d6f634b53d38a9b1ef9

Underskrifter

2024-03-07 16:41:33 (CET)

**Leif Gustafsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-08 07:57:56 (CET)

**Hampus Levén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-10 22:29:05 (CET)

**Lars Thomas Engman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-11 08:09:08 (CET)

**Lars Rune Lennart Josefsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-11 09:03:33 (CET)

**Andrzej Bielak**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-12 07:40:49 (CET)

**Jan Kiel Laustsen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-12 07:56:50 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

92b1d5c1619d1f28e3b1eb2ee1f157bf6895f5c329218e4d14e45edb9672c3c3efcb09e434cf070f266af727dc4b0d9eb93fd28239861b72fde941760b8dc45



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.