

Brf Tornet Västra

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Tornet Västra
769617-8362
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tornet Västra, 769617-8362, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Bo Bengtsson	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Henrik Salomonsson	Ledamot	2024
Linda Hertler	Ledamot	2024
Lars Ros	Ledamot	2024
Kristina Pettersson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Catharina Wijkmark Ingeson	Suppleant	2024
Christer Svensson	Suppleant	2024
Sofie Engström	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

Valberedning

Charlotte Alheim
Gabriella Fumiato Asraf

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Tornet Västra 1, och Helsingborg Tornet Västra 11 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 68 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948 och 1957. Fastigheternas adresser är Kung Kristoffers gata 3A-B och 5A-B, Nedre Långvinkelsgatan 32-36 samt Kärngränden 1-3.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
13	7	15	7	26

Total tomtarea:	4 329 kvm
Total bostadsarea:	5 606 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 461 kvm
- varav hyresrättsarea:	145 kvm
Total lokalarea:	303 kvm

Lokalförteckning

	Yta
Hyresgäst	
Necip Haxhijaha	52 kvm
Jessica Fajersson	41 kvm
Susanne Bångdal	46 kvm
Plucera AB	85 kvm
Chahrour Huhtilainen Arkitektur & Design AB	79 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. From 2024-01-01 har föreningen tecknat nytt avtal med Energiteknik i Helsingborg avseende teknisk förvaltning.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV & bredband
NSR	Avfallshantering
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
ThyssenKrupp Elevator	Serviceavtal hissar
Telia	Serviceavtal kabel-TV



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 277 665 kr och planerat underhåll för 398 835 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2009-11-05 av Anders Grönlund underhållsplanering AB och uppdaterades 2021-02-12. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 754 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 121 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Två nya tvättmaskiner till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 5	2023
Byte av portar	2023
Plantering runt fastigheterna	2022
Målning av källarfönster, mursocklar, ytterdörrar m.m.	2022
Ny mangel till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 5	2021
Ny torktumlare till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 5	2021
Uppsättning av 4 st ekdörrar	2020
Putslagning i källare	2020
Nya grindar	2019
Plantering av järnek och idegran utmed Kung Kristoffers gata	2018
Renovering och målning av balkonger	2015
Fönsterbyte	2015
Ombyggnad av övernattningslägenhet	2012
Tillbyggnad av miljöhus	2012
Omläggning av tak på Kärngränden	2011
Stambyte på Kung Kristoffers gata 3 & 5	2010-2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 105 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 103 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 5 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 639	4 445	4 427	4 363
Resultat efter finansiella poster	-230	-237	511	423
Förändring av underhållsfond	355	179	580	628
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	203	372	732	596
Sparande, kr / kvm	162	188	244	253
Soliditet (%)	69	69	69	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	715	694	691	680
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	84	85	85	85
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	715	694	691	680
Bostadshyra, kr / kvm	1 393	1 336	1 531	1 377
Driftskostnad, kr / kvm	343	342	312	275
Energikostnad, kr / kvm	170	185	167	143
Ränta, kr / kvm	155	74	91	104
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	128	125	123	106
Lån, kr / kvm	5 863	5 976	6 088	6 709
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 344	6 466	6 588	7 259
Räntekänslighet (%)	9	9	10	11
Snittränta (%)	2,64	1,24	1,49	1,55

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	99 840 124	2 875 497	-20 399 282	-236 648
Disposition enligt föreningsstämma			-236 648	236 648
Avsättning till underhållsfond		754 000	-754 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-398 835	398 835	
Årets resultat				-230 075
Vid årets slut	99 840 124	3 230 662	-20 991 095	-230 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-20 635 930
Årets resultat före fondförändring	-230 075
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-754 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	398 835
Summa över/underskott	-21 221 170

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-21 221 170
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 528 990	4 385 387
Övriga rörelseintäkter	3	110 386	59 120
Summa rörelseintäkter		4 639 376	4 444 507
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 713 129	-2 901 607
Övriga kostnader	7	-230 816	-216 413
Personalkostnader	8	-241 164	-338 562
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-788 435	-788 437
Summa rörelsekostnader		-3 973 544	-4 245 019
Rörelseresultat		665 832	199 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 558	1 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-914 465	-437 254
Summa finansiella poster		-895 907	-436 136
Resultat efter finansiella poster		-230 075	-236 648
Årets resultat		-230 075	-236 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	107 867 068	108 418 003
Inventarier, maskiner och installationer	11	7 850 009	8 087 509
Summa materiella anläggningstillgångar		115 717 077	116 505 512

Summa anläggningstillgångar

		115 717 077	116 505 512
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		3 305	-
Övriga fordringar		1 449	2 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	269 723	143 102
Summa kortfristiga fordringar		274 477	145 899

Kassa och bank

	13	1 842 577	2 013 471
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 117 054	2 159 370
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		117 834 131	118 664 882
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 840 124	99 840 124
Underhållsfond		3 230 662	2 875 497
Summa bundet eget kapital		103 070 786	102 715 621
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 991 095	-20 399 283
Årets resultat		-230 075	-236 648
Summa fritt eget kapital		-21 221 170	-20 635 931
Summa eget kapital		81 849 616	82 079 690
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	10 493 750
Summa långfristiga skulder		-	10 493 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	34 645 275	24 816 925
Leverantörsskulder		273 330	182 002
Skatteskulder		141 429	251 964
Övriga skulder		498	498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	923 983	840 053
Summa kortfristiga skulder		35 984 515	26 091 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 834 131	118 664 882

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	665 832	199 488
Avskrivningar	788 435	788 437
	1 454 267	987 925
Erhållen ränta	18 558	1 118
Erlagd ränta	-787 529	-406 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	685 296	582 083
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-128 579	-52 137
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-62 211	222 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 506	752 101
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 211 625	17 000 000
Amortering av låneskulder	-24 877 025	-17 665 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-665 400	-665 400
Årets kassaflöde	-170 894	86 701
Likvida medel vid årets början	2 013 471	1 926 770
Likvida medel vid årets slut	1 842 577	2 013 471

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	33-200 år
Markanläggningar	33 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 903 516	3 789 865
Hyror bostäder	199 914	193 704
Hyror lokaler	392 604	368 112
Övriga objekt	32 956	33 706
Summa	4 528 990	4 385 387

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Debiterad fastighetsskatt	5 148	5 148
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	28 875	28 675
Överlåtelseavgifter	6 355	9 592
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 724	2 821
Övriga intäkter	61 284	12 884
Summa	110 386	59 120

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 51 425 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	1 888	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 405	27 293
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	10 293
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	80 593	30 821
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 557	1 593
VA & sanitet, installationer	48 392	7 372
Värme, installationer	3 922	-
Ventilation, installationer	36 363	19 985
El, installationer	-	1 869
Hiss	26 555	185 090
Huskropp	17 906	4 656
Markytor	-	27 080
Vattenskador	27 084	7 145
Summa	277 665	323 197

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	108 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	223 650	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	14 275	49 056
Huskropp, övrigt	37 151	-
Markytor	15 759	510 672
Summa	398 835	559 728

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	134 942	130 182
Teknisk förvaltning	294 421	287 373
Besiktningkostnader	8 606	94 513
Snöröjning	24 599	14 459
Serviceavtal	74 641	64 225
Förbrukningsmaterial	4 696	11 257
Övriga utgifter för köpta tjänster	43 616	26 122
El	155 676	206 962
Uppvärmning	675 014	654 358
Vatten och avlopp	173 029	230 680
Avfallshantering	122 107	118 544
Försäkringar	85 538	80 656
Hyressättningsavgift	-	720
Kabel-TV	72 109	52 571
Bredband	159 763	38 932
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 872	7 128
Summa	2 036 629	2 018 682

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 769	21 609
Kontorsmateriel och trycksaker	-	170
Tele och post	25 666	16 392
Förvaltningskostnader	130 587	144 349
Revision	26 475	24 025
Självrisker vid skada	24 211	-
Bankkostnader	350	2 864
IT-tjänster	1 737	2 326
Övriga externa kostnader	8 021	4 678
Summa	230 816	216 413

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	105 000	191 800
Valberedning	3 000	3 000
Övriga arvoden	79 808	71 076
Utbildning	5 625	-
Summa	193 433	265 876
Sociala avgifter	47 731	72 686
Summa	241 164	338 562

* Historiskt har inte hela kostnaden för styrelsearvodet periodiserats men efter ny bedömning har man beslutat att periodisera hela styrelsearvodet avseende 2022, därmed har det bokförda styrelsearvodet ökat.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	459 684	459 685
Markanläggningar	91 251	91 252
Inventarier, maskiner och installationer	237 500	237 500
Summa	788 435	788 437

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	82 117 876	82 117 876
-Mark	29 645 990	29 645 990
-Markanläggningar	3 041 709	3 041 709
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	114 805 575	114 805 575
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 657 572	-5 197 887
-Markanläggningar	-730 000	-638 748
	-6 387 572	-5 836 635
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-459 684	-459 685
-Årets avskrivning på markanläggning	-91 251	-91 252
	-550 935	-550 937
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 938 507	-6 387 572
 Redovisat värde	107 867 068	108 418 003
 <i>Varav</i>		
Byggnader	76 000 620	76 460 304
Mark	29 645 990	29 645 990
Markanläggningar	2 220 458	2 311 709
 Taxeringsvärden		
Bostäder	120 800 000	120 800 000
Lokaler	2 689 000	2 689 000
Totalt taxeringsvärde	123 489 000	123 489 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 813 000</i>	<i>78 813 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	11 062 500	11 062 500
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	11 062 500	11 062 500
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 974 991	-2 737 491
	-2 974 991	-2 737 491
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-237 500	-237 500
	-237 500	-237 500
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 212 491	-2 974 991
Redovisat värde	7 850 009	8 087 509

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	269 723	143 102
Summa	269 723	143 102

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	842 290	2 013 471
Placeringskonto SBAB	1 000 287	-
Summa	1 842 577	2 013 471

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 645 275	24 816 925
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	10 493 750
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	34 645 275	35 310 675

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	34 645 275	35 310 675
Summa	34 645 275	35 310 675

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Lån löst	Lån löst	7 391 925	-	7 391 925	-
SBAB	0,84 %	2024-10-16	10 918 750	-	425 000	10 493 750
SBAB*	4,73 %	2024-10-16	-	7 211 625	60 100	7 151 525
SBAB*	4,82 %	2024-05-22	-	17 000 000	-	17 000 000
SBAB	Lån löst	Lån löst	17 000 000	-	17 000 000	-
Summa			35 310 675	24 211 625	24 877 025	34 645 275

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta är rörlig under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 952
Upplupna räntekostnader	224 577	97 642
Förutbetalda intäkter	412 703	390 828
Upplupna revisionsarvoden	26 100	24 500
Upplupna driftskostnader	122 612	200 131
Summa	923 983	840 053

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Bengtsson
Styrelseordförande

Henrik Salomonsson

Linda Hertler

Lars Ros

Kristina Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Brf Tornet Västra, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 03 2024 09:07AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

662F94CC63056

MAJ 03 2024 09:07AM



Apr 29 2024 02:42PM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2024 02:30PM	Bo Bengtsson granskade dokumentet:
Maj 02 2024 02:32PM	 BO BENGTTSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 02:49PM	Henrik Salomonsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 02:51PM	 HENRIK SALOMONSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 05:45PM	Linda Hertler granskade dokumentet:
Apr 29 2024 05:46PM	 LINDA HERTLER signerade dokumentet
Apr 29 2024 02:50PM	Lars Ros granskade dokumentet:
Apr 29 2024 02:54PM	 LARS ROS signerade dokumentet
Apr 29 2024 09:56PM	Kristina Pettersson granskade dokumentet:
Apr 30 2024 11:23AM	 KRISTINA PETTERSSON signerade dokumentet
Maj 03 2024 09:06AM	Per Jacobsson granskade dokumentet:
Maj 03 2024 09:07AM	 Per Åke Henning Jakobsson signerade dokumentet
Maj 03 2024 09:07AM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tornet Västra, org. nr 769617-8362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tornet Västra för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 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 upp lyser, 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 revisions sed 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. Risker 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 Västra för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 200 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

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."

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 83.249.xxx.xxx

2024-05-03 08:02:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

