

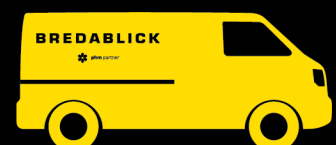
# Bostadsrättsföreningen

## Tornet Västra

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Tornet Västra

Org.nr: 769617-8362

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornet Västra, 769617-8362, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Bo Bengtsson	2026
Ledamot	Henrik Salomonsson	2026
Ledamot	Kristina Pettersson	2025
Ledamot	Linda Hertler	2026
Ledamot	Per Wijkmark Ingesson	2026
Ledamot	Sofie Engström	2026
Suppleant	Christer Svensson	2025
Suppleant	Ingrid Owesson	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson Ernst & Young AB
----------------------	---------------------------------------

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anette Birr och Hampus Olsen.

#### **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 3 A-B och 5 A-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:	5606	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5461	kvm
- varav hyresrättsarea:	145	kvm
Total lokalarea:	303	kvm

#### Lokaler

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

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-07.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energiteknik
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Energiteknik
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Energiteknik
Serviceavtal hissar	ThyssenKrupp Elevator
Serviceavtal kabel-TV	Telia

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 239 147 kr och planerat underhåll för 540 982 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i 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 769 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 129 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Utbyte av armatur	2024
Fräsning och omfogning av murar	2024
Ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstuga på Krängränden 1-3	2024
Ny tvättmaskin till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 3	2024
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 2024-05-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

From 2024 har avskrivningsprincipen för byggnaden ändrats, detta på grund av ny bedömning av nyttjandeperioden som fastställts till 120 år.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 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.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 106 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.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2025 med 1 %.

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



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 814	4 639	4 445	4 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 694	- 230	- 237	511
Förändring av underhållsfond, tkr	228	355	179	580
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	163	203	372	732
Sparande kr/kvm	156	162	188	244
Soliditet (%)	70	69	69	69
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	751	715	694	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	84	85	85
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	751	715	694	691
Bostadshyra kr/kvm	1 468	1 393	1 336	1 531
Driftkostnad kr/kvm	351	343	342	312
Energikostnad kr/kvm	181	170	185	167
Ränta kr/kvm	202	155	74	91
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	129	128	125	123
Skuldsättning kr/kvm	5 695	5 863	5 976	6 088
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 064	6 344	6 466	6 588
Räntekänslighet (%)	9	9	9	10
Snittränta (%)	3.55	2.64	1.24	1.49

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen beslutat att höja årsavgifterna till 2025.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	99 840 124	3 230 662	- 20 991 096	- 230 075
Disposition enligt föreningsstämma			-230 075	230 075
Avsättning till underhållsfond		769 000	-769 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-540 982	540 982	
Årets resultat				- 693 563
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 840 124</b>	<b>3 458 680</b>	<b>- 21 449 189</b>	<b>- 693 563</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 21 221 171
Årets resultat före fondändring	- 693 563
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 769 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	540 982
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 22 142 752</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 22 142 752
<b>Totalt</b>	<b>- 22 142 752</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 758 805	4 528 990
Övriga rörelseintäkter	3	55 588	110 386
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 814 393</b>	<b>4 639 376</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-2 873 703	-2 713 129
Övriga kostnader	5	-221 694	-230 816
Personalkostnader	6	-157 836	-241 164
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 084 798	-788 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 338 031</b>	<b>-3 973 544</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>476 362</b>	<b>665 832</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 662	18 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 587	-914 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 169 925</b>	<b>-895 907</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-693 563</b>	<b>-230 075</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-693 563</b>	<b>-230 075</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-693 563</b>	<b>-230 075</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	107 019 771	107 867 068
Inventarier, maskiner och installationer	10	7 612 508	7 850 009
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 632 279</b>	<b>115 717 077</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>114 632 279</b>	<b>115 717 077</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 573	3 305
Övriga fordringar		1 409	1 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	208 135	269 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 117</b>	<b>274 477</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	1 696 860	1 842 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 696 860</b>	<b>1 842 578</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 920 977</b>	<b>2 117 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 553 256</b>	<b>117 834 132</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 840 124	99 840 124
Underhållsfond		3 458 680	3 230 662
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 298 804</b>	<b>103 070 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 449 189	-20 991 096
Årets resultat		-693 563	-230 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-22 142 752</b>	<b>-21 221 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 156 052</b>	<b>81 849 615</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13, 14	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	33 979 875	34 645 275
Leverantörsskulder		498 430	273 330
Skatteskulder		12 442	141 429
Övriga skulder		498	498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	905 959	923 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 397 204</b>	<b>35 984 517</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>35 397 204</b>	<b>35 984 517</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>116 553 256</b>	<b>117 834 132</b>



# Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		476 362	665 832
Avskrivningar		1 084 798	788 435
<b>Summa</b>		<b>1 561 160</b>	<b>1 454 267</b>
Erhållen ränta		36 662	18 558
Erlagd ränta		-1 206 587	-787 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>391 235</b>	<b>685 296</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		50 360	-128 579
Ökning av rörelseskulder		78 088	-62 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>519 683</b>	<b>494 506</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		34 146 225	24 211 625
Amortering av låneskulder		-34 811 625	-24 877 025
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-665 400</b>	<b>-665 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-145 717</b>	<b>-170 894</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 842 577</b>	<b>2 013 471</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 696 860</b>	<b>1 842 577</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	33-120
Markanläggningar	33
Inventarier, maskiner och installationer	10-50



<b>Not 2. Årsavgifter och hyror</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Årsavgifter bostäder	4 098 684	3 903 516
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyror bostäder	210 165	199 914
Hyror lokaler	417 000	392 604
Övriga objekt	32 956	32 956
	<b>660 121</b>	<b>625 474</b>
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>4 758 805</b>	<b>4 528 990</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 608	8 724
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	24 500	28 875
Debiterad fastighetsskatt	5 148	5 148
Överlåtelseavgifter	5 612	6 355
Övriga intäkter	12 720	61 284
	<b>55 588</b>	<b>110 386</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 588</b>	<b>110 386</b>



<b>Not 4. Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Driftskostnader</b>		
El	148 195	155 676
Uppvärmning	708 628	675 014
Vatten och avlopp	224 676	173 029
Avfallshantering	99 486	122 107
Teknisk förvaltning	298 429	294 421
Serviceavtal	36 770	74 641
Besiktningkostnader	0	8 606
Systematiskt brandskyddsarbete	1 334	0
Snöröjning	26 337	24 599
Övriga utgifter för köpta tjänster	76 788	43 616
Bredband	159 714	159 763
Kabel-TV	72 619	72 109
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 872	7 872
Försäkringar	68 824	85 538
Förbrukningsmaterial	26 172	4 696
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 730	134 942
	<b>2 093 574</b>	<b>2 036 629</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	7 736	17 906
Hiss	29 507	26 555
Armaturer, gemensamma utrymmen	38 776	0
Bostäder	1 349	0
Lokaler	0	1 888
Markytor	9 300	0
Vattenskador	0	27 086
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 198	19 405
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	66 331	80 593
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	15 557
VA & sanitet, installationer	22 151	48 392
Värme, installationer	775	3 922
Ventilation, installationer	8 926	36 363
El, installationer	13 768	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 330	0
	<b>239 147</b>	<b>277 665</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Huskropp, övrigt	0	37 151
Huskropp, tak	52 426	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	223 650
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	182 250	108 000
Armaturer, gemensamma utrymmen	210 288	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	14 275
Markytor	96 018	15 759
	<b>540 982</b>	<b>398 835</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>2 873 703</b>	<b>2 713 129</b>



<b>Not 5. Övriga kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningskostnader	132 305	130 587
Revision	30 400	26 475
Tele och post	31 040	25 666
Självrisker vid skada	0	24 211
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	13 769
Bankkostnader	1 446	350
Hyra av anläggningstillgångar	13 641	0
IT-tjänster	2 566	1 737
Övriga externa kostnader	10 296	8 022
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>221 694</b>	<b>230 816</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Löner och arvoden</b>		
Styrelsearvoden	115 200	105 000
Utbildning	3 238	5 625
	<b>118 438</b>	<b>110 625</b>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Valberedning	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 000	79 808
Sociala kostnader	32 398	47 731
	<b>39 398</b>	<b>130 539</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>157 836</b>	<b>241 164</b>

<b>Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	756 357	459 684
Markanläggningar	90 940	91 251
Inventarier, maskiner och installationer	237 501	237 500
	<b>1 084 798</b>	<b>788 435</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 084 798</b>	<b>788 435</b>



<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	82 117 876	82 117 876
Mark	29 645 990	29 645 990
Markanläggningar	3 041 709	3 041 709
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>114 805 575</b>	<b>114 805 575</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 6 117 256	- 5 657 572
Markanläggningar	- 821 251	- 730 000
Årets avskrivning på byggnader	- 756 357	- 459 684
Årets avskrivning på markanläggningar	- 90 940	- 91 251
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 7 785 804</b>	<b>- 6 938 507</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 019 771</b>	<b>107 867 068</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	75 244 263	76 000 620
Mark	29 645 990	29 645 990
Markanläggningar	2 129 518	2 220 458
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	78 813 000	78 813 000
Taxeringsvärde mark	44 676 000	44 676 000
	<b>123 489 000</b>	<b>123 489 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	120 800 000	120 800 000
Lokaler	2 689 000	2 689 000
	<b>123 489 000</b>	<b>123 489 000</b>
<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
<b>Summa:</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Not 10. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	11 062 500	11 062 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>11 062 500</b>	<b>11 062 500</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 3 212 491	- 2 974 991
Årets avskrivningar	- 237 501	- 237 500
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 3 449 992</b>	<b>- 3 212 491</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 612 508</b>	<b>7 850 009</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	208 135	269 723
<b>Summa</b>	<b>208 135</b>	<b>269 723</b>

**Not 12. Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	966 257	842 290
Placeringskonto SBAB	730 603	1 000 287
<b>Summa</b>	<b>1 696 860</b>	<b>1 842 577</b>

**Not 13. Förfall fastighetslån**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 979 875	34 645 275
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>33 979 875</b>	<b>34 645 275</b>

**Not 14. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	Lån löst		0	10 493 750
Fastighetslån SBAB	Lån löst		0	7 151 525
Fastighetslån SBAB	Lån löst		0	17 000 000
Fastighetslån SBAB*	2025-10-16	3,81 %	6 911 125	0
Fastighetslån SBAB*	2025-10-16	3,81 %	10 068 750	0
Fastighetslån SBAB*	2025-05-22	3,40 %	17 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>33 979 875</b>	<b>34 645 275</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 979 875	-34 645 275
			<b>0</b>	<b>0</b>

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. Räntan är rörlig under bindningstiden.

**Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 600	137 991
Upplupna räntekostnader	222 611	224 577
Förutbetalda intäkter	388 349	412 703
Upplupna revisionsarvoden	31 250	26 100
Upplupna kostnader	109 149	122 612
<b>Summa</b>	<b>905 959</b>	<b>923 983</b>



## Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Bo Bengtsson  
Ordförande

---

Henrik Salomonsson  
Ledamot

---

Kristina Pettersson  
Ledamot

---

Linda Hertler  
Ledamot

---

Per Wijkmark Ingeson  
Ledamot

---

Sofie Engström  
Ledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 14:45

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson · 25.04.2025 09:09

DOCUMENT ID:

S1zG4Hh01lx

ENVELOPE ID:

HJefNr2\_Jlx-S1zG4Hh01lx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tornet Västra.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HENRIK SALOMONSSON	Signed	25.04.2025 13:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/09/10)
	Authenticated	25.04.2025 13:49	Low	
KRISTINA ULRIKE PETTERSSON	Signed	26.04.2025 09:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/09/23)
	Authenticated	25.04.2025 23:36	Low	
LINDA HERTLER	Signed	27.04.2025 20:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/10/09)
	Authenticated	26.04.2025 09:37	Low	
Sofie Gabrielle Engström	Signed	28.04.2025 22:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/04/12)
	Authenticated	25.04.2025 09:55	Low	
Per Inge Ingesson	Signed	29.04.2025 10:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/05/13)
	Authenticated	29.04.2025 10:18	Low	
BO BENGTTSSON	Signed	29.04.2025 14:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/12/13)
	Authenticated	29.04.2025 13:57	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSSON	Signed	29.04.2025 14:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	29.04.2025 14:23	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet Västra för år 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Tornet Västra för år 2024 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



Revisionsberättelse Brf Tornet Västra  
2024.pdf  
(92089 byte)  
SHA-512: e536d751e5c90fe866abe78c8809d53413c72  
b19afdb433917b72747ab1ef9eeb6ebc066356ccabcb84  
7df97f13befa8790683af6d5d4bfac5f52f1e8ffe6aa

## Underskrifter

2025-04-29 14:45:33 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Brf Tornet Västra 2024

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:  
e3200dfce3f07160b4ee9660bf81df24d50166d6c9031bbc416356c5b0da1d0747be8f27207f6e7e458808a9a9a1a7159be2670092f357a2339acb448ad38847



### 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, Sverige.

## 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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.

### **Årsavgift**

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.

### **Årsredovisning**

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@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

