

Brf Tornet Västra

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Tornet Västra

769617-8362

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bo Bengtsson	Ordförande	2024
Henrik Salomonsson	Ledamot	2024
Linda Hertler	Ledamot	2024
Lars Ros	Ledamot	2023
Kristina Pettersson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Catharina Wijkmark Ingeson	Suppleant	2023
Christer Svensson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Per Jakobsson	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 3 A-B och 5 A-B, Nedre Långvinkelsgatan 32-36 samt Kärngränden 1-3.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 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

Hyresgäst	Yta
Nekip 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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV & bredband
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
ThyssenKrupp Elevator	Serviceavtal hissar
Telia	Serviceavtal kabel-TV

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 323 197 kr och planerat underhåll för 559 728 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 och uppdaterad 2021-02-12 av A. Grönlund Underhållsplanering. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 739 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
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 tvättstugan 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
Passagesystem	2012
Stambyte	2011
Omläggning av tak	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Under 2022 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 106 medlemmar.

8 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.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 445	4 427	4 363	4 331
Resultat efter finansiella poster*	-237	511	423	173
Förändring av underhållsfond	179	580	628	628
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	372	732	596	346
Sparande kr / kvm	188	247	207	165
Soliditet (%)	69	69	66	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	694	691	680	676
Bostadshyra kr / kvm	1 336	1 531	1 377	1 405
Driftskostnad, kr / kvm	342	312	275	317
Energikostnad, kr / kvm	185	167	143	145
Ränta, kr / kvm	74	91	104	108
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	123	105	105
Lån, kr / kvm	5 976	6 084	6 704	6 817
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11
Snittränta (%)	1,24	1,49	1,55	1,58

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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 bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

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	2 696 225	-20 730 975	510 964
Disposition enligt föreningsstämma			510 964	-510 964
Avsättning till underhållsfond		739 000	-739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-559 728	559 728	
Årets resultat				-236 648
Vid årets slut	99 840 124	2 875 497	-20 399 283	-236 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-20 220 011
Årets resultat före fondförändring	-236 648
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-739 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	559 728
Summa över/underskott	-20 635 931

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-20 635 931
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 385 387	4 392 273
Övriga rörelseintäkter	3	59 120	34 539
Summa rörelseintäkter		4 444 507	4 426 812
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 901 607	-2 091 892
Övriga externa kostnader	7	-216 413	-205 973
Personalkostnader	8	-338 562	-281 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-788 437	-800 937
Summa rörelsekostnader		-4 245 019	-3 380 784
Rörelseresultat		199 488	1 046 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 118	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 254	-535 236
Summa finansiella poster		-436 136	-535 064
Resultat efter finansiella poster		-236 648	510 964
Årets resultat		-236 648	510 964

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	108 418 003	108 968 940
Inventarier, maskiner och installationer	11	8 087 509	8 325 009
Summa materiella anläggningstillgångar		116 505 512	117 293 949
Summa anläggningstillgångar		116 505 512	117 293 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 804
Övriga fordringar		2 797	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	143 102	91 958
Summa kortfristiga fordringar		145 899	93 762
Kassa och bank	13	2 013 471	1 926 770
Summa omsättningstillgångar		2 159 370	2 020 532
SUMMA TILLGÅNGAR		118 664 882	119 314 481

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 840 124	99 840 124
Underhållsfond		2 875 497	2 696 225
Summa bundet eget kapital		102 715 621	102 536 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 399 283	-20 730 975
Årets resultat		-236 648	510 964
Summa fritt eget kapital		-20 635 931	-20 220 011
Summa eget kapital		82 079 690	82 316 338
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	10 493 750	18 310 675
Summa långfristiga skulder		10 493 750	18 310 675
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 816 925	17 665 400
Leverantörsskulder		182 002	164 499
Skatteskulder		251 964	246 637
Övriga skulder		498	498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	840 053	610 434
Summa kortfristiga skulder		26 091 442	18 687 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 664 882	119 314 481

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 488	1 046 028
Avskrivningar	788 437	800 937
	987 925	1 846 965
Erhållen ränta	1 118	172
Erlagd ränta	-437 254	-535 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	551 789	1 311 901
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-52 137	971 006
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	252 449	-633 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 101	1 649 019
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	927 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	927 775
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 000 000	18 976 075
Amortering av låneskulder	-17 665 400	-22 641 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-665 400	-3 665 400
Årets kassaflöde	86 701	-1 088 606
Likvida medel vid årets början	1 926 770	3 015 376
Likvida medel vid årets slut	2 013 471	1 926 770

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 789 865	3 775 249
Hyror bostäder	193 704	222 054
Hyror lokaler	368 112	368 967
Övriga objekt	33 706	26 003
Summa	4 385 387	4 392 273

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterad fastighetsskatt	5 148	5 147
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	28 675	12 925
Överlåtelseavgifter	9 592	2 380
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 821	1 985
Övriga intäkter	12 884	12 102
Summa	59 120	34 539

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	7 512
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 293	10 907
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 293	4 410
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 821	8 509
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 593	28 167
VA & sanitet, installationer	7 372	6 885
Värme, installationer	-	1 857
Ventilation, installationer	19 985	-
El, installationer	1 869	1 869
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	9 591
Hiss	185 090	7 687
Huskropp	4 656	-
Markytor	27 080	16 444
Vattenskador	7 145	-
Klottersanering	-	2 050
Summa	323 197	105 888

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	17 971
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	113 908
Övrigt, gemensamma utrymmen	49 056	-
VA & sanitet, installationer	-	13 063
Markytor	510 672	-
Summa	559 728	144 942

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	130 182	121 782
Teknisk förvaltning	287 373	346 462
Besiktningskostnader	94 513	23 320
Snöröjning	14 459	39 419
Serviceavtal	64 225	48 985
Förbrukningsmaterial	11 257	3 577
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 122	27 799
El	206 962	95 515
Uppvärmning	654 358	734 454
Vatten och avlopp	230 680	157 260
Avfallshantering	118 544	110 764
Försäkringar	80 656	77 618
Hyressättningsavgift	720	-
Kabel-TV	52 571	50 544
Bredband	38 932	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 128	3 564
Summa	2 018 682	1 841 062

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 609	2 733
Kontorsmateriel och trycksaker	170	902
Tele och post	16 392	6 446
Förvaltningskostnader	144 349	108 507
Revision	24 025	46 725
Bankkostnader	2 864	3 291
IT-tjänster	2 326	1 159
Övriga externa tjänster	-	27 633
Övriga externa kostnader	4 678	8 577
Summa	216 413	205 973

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	191 800	95 200
Valberedning	3 000	-
Övriga arvoden	71 076	130 976
Summa	265 876	226 176
Sociala avgifter	72 686	55 806
Summa	338 562	281 982

* 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	459 685	459 687
Markanläggningar	91 252	91 251
Inventarier, maskiner och installationer	237 500	249 999
Summa	788 437	800 937

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-5 197 887	-4 738 200
-Markanläggningar	-638 748	-547 497
	-5 836 635	-5 285 697
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-459 685	-459 687
-Årets avskrivning på markanläggning	-91 252	-91 251
	-550 937	-550 938
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 387 572	-5 836 635
 Redovisat värde	108 418 003	108 968 940
 <i>Varav</i>		
Byggnader	76 460 304	76 919 989
Mark	29 645 990	29 645 990
Markanläggningar	2 311 709	2 402 961
 Taxeringsvärden		
Bostäder	120 800 000	114 000 000
Lokaler	2 689 000	2 257 000
Totalt taxeringsvärde	123 489 000	116 257 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 813 000</i>	<i>57 919 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-2 737 491	-2 487 492
	-2 737 491	-2 487 492
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-237 500	-249 999
	-237 500	-249 999
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 974 991	-2 737 491
Redovisat värde	8 087 509	8 325 009

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	143 102	91 958
Summa	143 102	91 958

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 013 471	1 926 770
Summa	2 013 471	1 926 770

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 816 925	17 665 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 493 750	18 310 675
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	35 310 675	35 976 075

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	35 310 675	35 976 075
Summa	35 310 675	35 976 075

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Lån löst	Lån löst	17 000 000	-	17 000 000	-
SBAB	0,84 %	2024-10-16	11 343 750	-	425 000	10 918 750
SBAB	0,69 %	2023-10-16	7 632 325	-	240 400	7 391 925
SBAB*	2,96 %	2023-05-22	-	17 000 000	-	17 000 000
Summa			35 976 075	17 000 000	17 665 400	35 310 675

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 följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	-
Upplupna räntekostnader	97 642	67 348
Förutbetalda intäkter	390 828	372 603
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 600
Upplupna driftskostnader	200 131	146 883
Summa	840 053	610 434

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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

Årsredovisning 2022, Brf Tornet Västra

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 01:58PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6436B801B7007
APR 17 2023 01:58PM

Registrerade händelser

Apr 14 2023 09:45AM	Bo Bengtsson granskade dokumentet:
Apr 14 2023 09:46AM	 BO BENGTSSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 12:33AM	Henrik Salomonsson granskade dokumentet:
Apr 14 2023 12:25AM	 Henrik Salomonsson signerade dokumentet
Apr 12 2023 05:58PM	Linda Hertler granskade dokumentet:
Apr 16 2023 12:50PM	 LINDA HERTLER signerade dokumentet
Apr 15 2023 09:00AM	Lars Ros granskade dokumentet:
Apr 17 2023 09:12AM	 LARS ROS signerade dokumentet
Apr 12 2023 05:38PM	Kristina Pettersson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 05:38PM	 KRISTINA PETTERSSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 01:57PM	Per Jacobsson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 01:58PM	 Per Åke Henning Jakobsson signerade dokumentet
Apr 17 2023 01:58PM	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 2022.

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 2022 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 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.

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 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. 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 2022 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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.

Helsingborg den 2023-04-17

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: AF5B8EB9EBE04179ACD29D60B35B06D0

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: RB Brf T Västra.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Per Jacobsson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

per.jacobsson@kpmg.se

Record Tracking

Status: Original

Holder: Per Jacobsson

Location: DocuSign

4/17/2023 2:04:41 PM

per.jacobsson@kpmg.se

Signer Events**Signature****Timestamp**

Per Jakobsson

per.jacobsson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Per Jakobsson
D7718E9358564A8...

Signed: 4/17/2023 2:06:02 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: b97e8bde-1732-52a6-97ba-a4479fab4838

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/17/2023 2:05:48 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/17/2023 2:05:18 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/17/2023 2:05:58 PM
Signing Complete	Security Checked	4/17/2023 2:06:02 PM
Completed	Security Checked	4/17/2023 2:06:02 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

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 intäkter 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.

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.

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

Vi ser om ditt hus!

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

