



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Tornet i Trollhättan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tornet i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716447-8567 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Energideklaration är utförd senast 2019.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2021. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2024. Rensning av imkanaler gjordes senast 2021.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fisken 7	1993-02-03	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2012
Totalt 25 objekt		2012

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok.

På fastigheten finns 2 bostadshus i 2 respektive 5 våningar med adresserna Österlånggatan 84 A-D och 86 A-B.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven-Arne Andersson	Ordförande
Vidar Brekken	Vice ordförande
Tommy Eriksson	Sekreterare
Berny Andersson	Ledamot
Gunnar Leijon	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vidar Brekken och Tommy Eriksson.

Firmatecknare har varit: Sven-Arne Andersson, Vidar Brekken, Tommy Eriksson och Gunnar Leijon, två i förening.

Revisorer har varit: Yashar Gusénow med Bengt-Göran Ragnarsson som suppleant samt Susanne Andersson med Arthur Kozak som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marie Leijon (sammankallande) och Helen Wadh.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Startat utbytet av porttelefoner, arbetet försenat pga materialbrist hos underleverantör.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Ekonomi:

Föreningen har två andelstal, andelstal 1 drift och andelstal 2 kapital.

En höjning med 7 % på andelstal 1 gjordes senast 2023-01-01 och en höjning med 25,49 % på andelstal 2 gjordes senast 2023-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 400 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 756 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Byte av samtlig lås i fastigheten.
2019	Reparation av läckage i garage.
2010	Tvätt av tak, målning vindskivor, reparation av fasad samt målning av garage.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av porttelefon, försenat pga materialbrist hos leverantör.
2024	Byte av cirkulationspumpar för vatten & värme.
2024	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
2025	Målning av trapphus och slipning av trappor.
2026	Målning och reparation av fasad inklusive träytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	335	268	3 434	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 770	3 900	4 027	4 278	4 780
Räntekänslighet, %	5	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	166	139	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	311	427	303	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	760	746	727	593	593
Totala intäkter, kr/kvm	762	747	728	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 535	1 503	1 465	1 469	1 503
Resultat efter finansiella poster, tkr	324	85	3 450	250	329
Soliditet, %	68	66	66	59	55

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 200 005	0	0	3 200 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 460 650	0	0	1 460 650
Upplåtelseavgifter, kr	3 414 000	0	0	3 414 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 382 763	0	341 020	7 723 783
S:a bundet eget kapital, kr	15 457 418	0	341 020	15 798 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	454 387	84 671	-341 020	198 038
Årets resultat, kr	84 671	-84 671	324 218	324 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	539 058	0	-16 802	522 256
S:a eget kapital, kr	15 996 476	0	324 218	16 320 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 980 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	539 058
Årets resultat, kr	324 218
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	522 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	522 256

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -16 802.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 534 839	1 503 331
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 534 839	1 503 331
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-626 392	-860 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 619	-78 200
Personalkostnader	Not 5	-38 873	-37 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 200	-335 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 095 083	-1 311 338
RÖRELSERESULTAT		439 756	191 993
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 434	2 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 972	-109 598
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-115 538	-107 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		324 218	84 671
ÅRETS RESULTAT		324 218	84 671

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 095 000	22 436 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 095 000</u>	<u>22 436 200</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 095 000</u>	<u>22 436 200</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 131	1 190
Övriga fordringar	Not 8	873 587	1 001 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	27 791	26 249
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>905 509</u>	<u>1 028 840</u>
Kassa och bank	Not 10	1 117 589	610 678
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 117 589</u>	<u>610 678</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 023 098</u>	<u>1 639 517</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 118 098</u>	<u>24 075 717</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 614 005	6 614 005
Kapitaltillskott	1 460 650	1 460 650
Fond för yttre underhåll	7 723 783	7 382 763
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>15 798 438</u>	<u>15 457 418</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	198 038	454 387
Årets resultat	324 218	84 671
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>522 256</u>	<u>539 058</u>
Summa eget kapital	<u>16 320 694</u>	<u>15 996 475</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>5 746 549</u>	<u>3 697 421</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>5 746 549</u>	<u>3 697 421</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 842 274	4 152 924
Leverantörsskulder	5 239	0
Skatteskulder	3 958	358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>199 385</u>	<u>228 539</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 050 856</u>	<u>4 381 821</u>
Summa skulder	<u>7 797 405</u>	<u>8 079 242</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>24 118 098</u>	<u>24 075 717</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	439 756	191 993
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	341 200	335 000
	<u>780 956</u>	<u>526 993</u>
Erhållen ränta	7 434	2 277
Erlagd ränta	-122 972	-109 598
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>665 418</u>	<u>419 671</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 485	2 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-20 315	27 451
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>640 618</u>	<u>449 723</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-261 522	-255 496
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-261 522</u>	<u>-1 484 398</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	379 096	-1 034 675
Likvida medel vid årets början	1 609 777	1 415 550
Likvida medel vid årets slut	<u>1 988 873</u>	<u>380 875</u>
	379 096	-1 034 675

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

86 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 153 203 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 529 700	1 501 068
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 139	2 263
	1 534 839	1 503 331
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-34 246	-151 461
Sotning	-757	0
El	-42 349	-43 128
Uppvärmning	-210 258	-218 659
Vatten	-75 504	-72 566
Renhållning	-30 270	-29 220
TV, bredband, iptelefoni	-17 863	-17 424
Serviceavtal	-21 213	-26 981
Förvaltningskostnader	-114 984	-113 362
Försäkringar	-21 784	-20 749
Fastighetsskatt	-37 975	-36 475
Periodiskt underhåll	-8 980	-120 093
Övriga driftskostnader	-10 208	-10 208
	-626 392	-860 326
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-8 980	-120 093
	-8 980	-120 093
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 625	-12 700
Övriga förvaltningskostnader	-73 994	-65 500
	-88 619	-78 200
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 873	-5 812
	-38 873	-37 812
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-341 200	-335 000
	-341 200	-335 000

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 24 972 700 24 972 700

Ingående anskaffningsvärde mark 3 000 000 3 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 27 972 700 27 972 700**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 536 500 -5 201 500

Årets avskrivningar byggnader -341 200 -335 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 877 700 -5 536 500**Utgående redovisat värde 22 095 000 22 436 200**

Redovisade värden byggnader 19 095 000 19 436 200

Redovisade värden mark 3 000 000 3 000 000

Fastighetsbeteckning: Fisken 7.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	24 400 000	8 000 000	32 400 000	26 800 000
		24 400 000	8 000 000	32 400 000	26 800 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 24 936 000 24 936 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 24 936 000 24 936 000**Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 871 284 999 100

Skattekonto 2 303 2 301

873 587 1 001 401**Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 27 791 26 249

27 791 26 249**Not 10 KASSA OCH BANK**

SBAB 1 117 589 610 678

1 117 589 610 678

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,21%	2024-05-10	2 035 803	77 552
Stadshypotek AB	1,41%	2023-03-30	1 661 618	74 840
Stadshypotek AB	2,62%	2026-03-30	1 754 023	79 000
Stadshypotek AB	4,25%	2024-12-30	2 137 379	24 104
			7 588 823	255 496
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 746 549
Nästa års amortering av långfristig skuld				180 656
Lån som ska konverteras inom ett år				1 661 618
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 842 274
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 021 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 311 343
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 105	11 126
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 861	116 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 419	101 049
	199 385	228 539

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sven-Arne Andersson

Vidar Brekken

Tommy Eriksson

Gunnar Leijon

Berny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Yashar Gusénow

Revisor vald av föreningsstämman
Susanne Andersson, BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornet i Trollhättan, org.nr. 716447-8567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet i Trollhättan för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornet i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Yashar Gusénow
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Tornet i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ARNE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:27:19



VIDAR BREKKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:46:47



BERNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:18:44



TOMMY ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:07:15



GUNNAR LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:42:14



YASHAR GUSÉNOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 12:23:04



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:28:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Tornet i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YASHAR GUSÉNOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 12:24:04



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:29:23



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.