



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 014
25	garageplatser	300
Totalt 50 objekt		2 314

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

Föreningens fastighet Fisken 7 är belägen på adresserna Österlånggatan 84 A-D, 86 A-B i Trollhättan. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 2 st och 5 st våningar med 2 st trappuppgångar. Lgh 1-23 har tillgång till 1 st källarförråd. Lgh 24-25 ingår förråd i bostadsrätten. I föreningen finns 25 st garageplatser 300 m². Varje lgh har tillgång till 1 st garageplats med laddbox för elbilar. I föreningen finns också 1 st styrelserum/övernattningsrum 20 m².



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Flood och Tommy Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Berny Andersson, Sven-Arne Andersson, Gunnar Leijon och Tommy Eriksson.

Revisorer har varit Yashar Güsenow och Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Marie Leijon (sammankallande) och Helen Wadh, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Föreningen har gått över från K2 till K3 redovisning from 2024-01-01.

Ekonomi:

Föreningen har två andelstal, andelstal drift och andelstal kapital.

En höjning med 5 % på andelstal 1 gjordes senast 2025-01-01 och en sänkning med 10,70 % på andelstal 2 gjordes senast 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering av konsumtionsavgiften elförbrukning laddstationer. Moms tillkommer på dessa avgifter.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 222 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fond med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring med 3 460 kr.

Föreningen har 3 st lån av 4 st lån öppna för frivilligt kapitaltillskott i samband med att lånens bindningstider löper ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Tvätt av tak, målning vindskivor, reparation av fasad samt målning av garage.
2019	Reparation av läckage i garage.
2021	Byte av samtlig lås i fastigheten.
2023	Byte av porttelefon i uppgång 84 A och 84 B.
2023	Installation av laddstationer för samtliga garageplatser i garaget.
2023	Reparation av hiss i uppgång 84 A.
2023	Byte av cirkulationspumpar för vatten & värme.
2024	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK utförd.
2024	Tätning av läckage i källare.
2024	Renovering av ventilationsaggregat för garage.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning av trapphus och slipning av trappor.
2026	Målning och reparation av fasad inklusive träytor.
2028	Målning garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 st bostadsrätter överlåtit och 0 st upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 st och under året har det tillkommit 0 st och avgått 0 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	302	325	335	268	3 434
Skuldsättning, kr/kvm	3 000	3 601	3 768	3 898	4 027
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 476	3 601	3 768	3 898	4 027
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	171	177	163	166	139
Årsavgifter, kr/kvm	917	835	760	745	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	795	836	762	746	728
Nettoomsättning, tkr	1 854	1 682	1 535	1 503	1 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	243	324	85	3 450
Soliditet, %	70	69	68	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 544 090	0	0	1 544 090
Upplåtelseavgifter, kr	3 414 000	0	0	3 414 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 048 264	0	63 148	8 111 412
S:a bundet eget kapital, kr	16 206 359	0	63 148	16 269 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	197 775	243 288	-63 148	377 915
Årets resultat, kr	243 288	-243 288	96 792	96 792
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	441 063	0	33 644	474 707
S:a eget kapital, kr	16 647 422	0	96 792	16 744 214

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 207 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 852 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	441 063
Årets resultat, kr	96 792
Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 852
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	474 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	474 707

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 33 644.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 853 695	1 680 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 235	3 792
Summa Rörelseintäkter		1 855 930	1 684 644

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 021 888	-870 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 282	-23 348
Personalkostnader	Not 6	-38 873	-38 873
Avskrivning byggnad		-464 997	-335 000
Summa Rörelsekostnader		-1 554 040	-1 267 325

Rörelseresultat

301 890 **417 319**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	50 153	36 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-255 252	-210 713
Summa Finansiella poster		-205 098	-174 031

Resultat efter finansiella poster

96 792 **243 288**

Resultat före skatt

96 792 **243 288**

Årets resultat

96 792 **243 288**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 485 053	21 760 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	368 055
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 485 053	22 128 055
Summa Anläggningstillgångar		21 485 053	22 128 055

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	552 513	529 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 002	30 421
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		586 524	559 642

Kortfristiga placeringar

Placering HSB Norra Götaland		450 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		450 000	0

Kassa och bank

Sparkonto SBAB		1 499 638	1 453 442
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 499 638	1 453 442
Summa Omsättningstillgångar		2 536 163	2 013 084

Summa Tillgångar

24 021 216 24 141 139

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 158 095	8 158 095
Fond för yttre underhåll	8 111 412	8 048 264
Summa Bundet eget kapital	16 269 506	16 206 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	377 915	197 775
Årets resultat	96 792	243 288
Summa Fritt eget kapital	474 706	441 063

Summa Eget kapital 16 744 213 16 647 421

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 946 660	3 031 465
Summa Långfristiga skulder		4 946 660	3 031 465

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 054 675	4 221 398
Leverantörsskulder		4 471	0
Skatteskulder		2 459	3 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	268 738	237 428
Summa Kortfristiga skulder		2 330 343	4 462 253

Summa Skulder 7 277 003 7 493 718

Summa Eget kapital och skulder 24 021 216 24 141 139

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 890	417 319
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	464 997	335 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	464 997	335 000
Erhållen ränta	50 153	36 682
Erlagd ränta	-246 455	-210 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	570 585	578 132
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 217	-90 222
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 016	32 429
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	15 799	-57 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	586 384	520 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	178 005	-368 055
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	178 005	-368 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	83 440
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 202 625	2 300 124
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-1 454 153	-2 636 084
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-251 528	-252 520
Årets kassaflöde	512 861	-100 236
Likvida medel vid årets början	1 888 637	1 988 873
Likvida medel vid årets slut	2 401 499	1 888 637

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 153 203 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 847 676	1 680 852
	Hyror förbrukningsbaserad	6 019	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 853 695	1 680 852
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 853 695	1 680 852
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 235	2 222
	Övriga sekundära intäkter	0	1 570
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 235	3 792
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-138 921	-146 586
	Snö och halk-bekämpning	0	-11 314
	Reparationer	-146 969	-88 698
	Planerat underhåll	-143 852	-75 519
	EI	-55 062	-44 809
	Uppvärmning	-246 793	-230 263
	Vatten	-97 109	-81 086
	Sophämtning	-22 430	-31 092
	Fastighetsförsäkring	-25 675	-23 192
	Kabel-TV och bredband	-18 984	-18 420
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 750	-39 725
	Förvaltningsavtalskostnader	-85 343	-79 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 021 888	-870 104
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Extern revision	-16 800	-15 875
	Föreningsverksamhet	-3 171	-3 333
	Övriga förvaltningskostnader	-8 312	-4 140
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 282	-23 348

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-6 873	-6 873
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 873	-38 873
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	621	774
	Ränteintäkter sparkonto SBAB	48 296	35 853
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 236	55
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 153	36 682
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader andelstal drift	-43 109	-45 179
	Räntekostnader andelstal kapital	-212 143	-165 534
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-255 252	-210 713

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 972 700	24 972 700
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 000 000	3 000 000
	Årets investeringar	190 050	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	28 162 750	27 972 700
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 212 700	-5 877 700
	Årets avskrivningar	-464 997	-335 000
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 677 697	-6 212 700
	Utgående redovisat värde	21 485 053	21 760 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	32 400 000	32 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 936 600	24 936 600
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	24 936 600	24 936 600
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	368 055	0
	Årets investeringar	-178 000	368 055
	Omklassificering till byggnad	-190 055	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	368 055
	Bidrag för laddboxar har utbetalats med 178 000 kr under 2024.		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	451 860	435 195
	Övriga fordringar	100 653	94 026
	Summa Övriga fordringar	552 513	529 221

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB andelstal kapital	3,9%	2027-03-30	1 435 442	70 872
Stadshypotek AB andelstal kapital	3,37%	2028-12-30	2 089 171	24 104
Stadshypotek AB andelstal drift	2,62%	2026-03-30	1 596 023	79 000
SBAB andelstal kapital	3,95%	2025-02-10	1 880 699	77 552
			7 001 335	251 528
Långfristig del			4 946 660	
Nästa års amortering av långfristig skuld			173 976	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 880 699	
Kortfristig del			2 054 675	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			251 528	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 006 112	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,46%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	167 671	153 973
Upplupna räntekostnader	12 746	3 949
Övriga upplupna kostnader	88 321	79 506
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	268 738	237 428

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENING TORNET I TROLLHÄTTAN, org.nr. 716447-8567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENING TORNET I TROLLHÄTTAN för räkenskapsåret 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 god revisionsssed 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENING TORNET I TROLLHÄTTAN för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 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 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 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Yashar Güsenow
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-11 kl. 19:25:20



ANNA FLOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:53:43



BERNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:12:51



TOMMY ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:40:02



GUNNAR LEIJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 19:22:50



YASHAR GUSÉNOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:11:15



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:30:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tornet i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YASHAR GUSÉNOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:21:41



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:31:52



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.