

Årsredovisning 2024

Brf Tornhuset

716408-8226



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 1998-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 27:1	1985	Göteborg

Marken innehas med äganderätt. Föreningen äger även marken till gatan Tritongatan 2-6.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar, Göteborg och Bohuslän..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 121 bostadsrätter om totalt 7 944 kvm. I föreningens garage finns 30 bilplatser, 4 MC platser och ett 30 tal cykelplatser. Byggnadernas totalyta är 10206 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Pettersson	Ordförande
Catarina Ståhlbåge Hellström	Styrelseledamot (till 30 nov 2024)
Anders Karlsson	Styrelseledamot
Eva Christina Hedén Danielsson	Styrelseledamot
Rigmor Lundström	Styrelseledamot
Rolf Petersen	Styrelseledamot
Anita Cullberg	Suppleant
Bengt Essle	Suppleant
Eva Brantäng	Suppleant
Peter Jonsvik	Suppleant

Valberedning

Eva Bengtsson (sammankallande), Håkan Sundberg och Linnea Jonsson



Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Andersson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Sophanteringssystem
Fasadrenovering mot innergård
Uppgradering av fibernät till 500/500 samt Telia Lagom

2023 ● Stenlagd uteplats

2022 ● Nytt yttertak på bostadsdelen
Uppdatering värmesystem
Uppgradering av passersystemet

2021 ● Relining av lodräta stammar i bostadsdelen
Renovering av taket på Tornhuset

2020 ● Relining av stammar i Tornhuset

Planerade underhåll

2026 ● Plåttak mellandel

Avtal med leverantörer

Restauratör	Grundlagat AB
Ventilation o värme, OVK kontroll	Climacare AB
Lokalvård	Lexium AB

Övrig verksamhetsinformation

Tornhuset erbjuder medlemmarna ett omfattande utbud av verksamheter på frivillig basis för att främja och stimulera gemenskapen. Detta innefattar bl.a. föredrag, konserter och filmvisningar. I föreningen verkar också en bridgeklubb.

Fysiskt aktiva medlemmar har tillgång till ett välutrustat gym med bastu. På samma våning i Tornhuset finns också tillgång till bordtennis- och biljardspel. Många medlemmar deltar regelbundet i skötseln av den vackra trädgården.

Det finns också två hobbyrum. Det ena för de som syr, väver eller målar akvareller. Det andra är en välutrustad verkstad för trä- och metallarbeten. ~

Året som gått har kännetecknats av många tillfällen och arrangemang av aktiviteter bland medlemmarna. Under hösten inträffade ett flertal olyckliga inbrott i garage och källarförråd som krävt ytterligare säkerhetsarrangemang. Under hösten skedde också en vattenläcka på utsidan av Tornhuset. Där var befintlig dränering och pump inte tillräcklig för att hantera den vattenmängd som strömmade in från Mölndalsån. Föreningen fick sätta in en större dränerings pump.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen tog under hösten beslut att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2025. Samtidigt skedde också en justering av avgiften för garage och MC-platser med 100 kr/månad. Under hösten togs också beslut att justera upp måltids avgiften med 40 kr till 1 590 kr/person/månad från årsskiftet.

Under början av året gjordes en amortering av lån med 700 tkr. De planerade underhållsarbetena kunde planenligt finansieras med egna medel. De extra utgifterna för säkerhetshöjande åtgärder samt renovering av dränering och införskaffande av pump kunde också göras med egna medel, men försämrade föreningens resultat och likviditet väsentligt.

Omförhandling av tre mindre lån skedde under juni-juli perioden och gjordes med olika bindningstider.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Från början av april 2024 har föreningen köpt in tjänsten för fastighetsskötsel av Climacare Rörteknik AB. Under året har även avtal slutits med följande företag och för olika ändamål: Fastighetsbyggen i Väst AB (fasadrenovering), Miljöbelysning i Sverige AB (byte till LED belysning), Telia AB (byte av fibernät) och SopHia avfallshantering AB (SopHia sophanteringssystem).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse. 

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 561 436	13 089 986	11 941 029	11 760 687
Resultat efter fin. poster	155 723	1 219 909	-8 506 457	-1 980 547
Soliditet (%)	29	29	27	35
Yttre fond	2 459 123	1 700 000	6 250 297	9 456 954
Taxeringsvärde	259 400 000	259 400 000	259 400 000	245 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 286	1 247	1 157	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,4	75,3	75,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 775	7 863	8 178	7 425
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 052	6 120	6 365	5 779
Sparande per kvm totalyta, kr	202	263	242	343
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	37	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	89	94	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	29	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	156	153	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,80	1,24	1,27
Räntekänslighet (%)	6,05	6,30	7,07	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	20 519 000	-	-	20 519 000
Fond, yttre underhåll	1 700 000	-	759 123	2 459 123
Balanserat resultat	2 753 239	1 219 909	-759 123	3 214 026
Årets resultat	1 219 909	-1 219 909	155 723	155 723
Eget kapital	26 192 149	0	155 723	26 347 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 214 026
Årets resultat	155 723
Totalt	3 369 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 376 658
Balanseras i ny räkning	2 746 407
	3 369 749

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 561 436	13 089 986
Övriga rörelseintäkter	3	350 874	73 546
Summa rörelseintäkter		13 912 310	13 163 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 602 594	-5 796 977
Övriga externa kostnader	9	-3 568 149	-3 516 659
Personalkostnader	10	-716 684	-964 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 612	-520 406
Summa rörelsekostnader		-12 419 039	-10 798 785
RÖRELSERESULTAT		1 493 271	2 364 746
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 328	8 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 347 876	-1 153 066
Summa finansiella poster		-1 337 548	-1 144 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		155 723	1 219 909
ÅRETS RESULTAT		155 723	1 219 909

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	88 336 737	88 483 887
Maskiner och inventarier	13	63 945	93 405
Summa materiella anläggningstillgångar		88 400 682	88 577 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 400 682	88 577 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 252	67 038
Övriga fordringar	14	1 326 446	1 784 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	529 712	296 604
Summa kortfristiga fordringar		1 904 410	2 147 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		171 586	255 233
Summa kassa och bank		171 586	255 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 075 995	2 402 971
SUMMA TILLGÅNGAR		90 476 677	90 980 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 519 000	20 519 000
Fond för yttre underhåll		2 459 123	1 700 000
Summa bundet eget kapital		22 978 123	22 219 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 214 026	2 753 239
Årets resultat		155 723	1 219 909
Summa fritt eget kapital		3 369 749	3 973 149
SUMMA EGET KAPITAL		26 347 872	26 192 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	43 823 488	51 176 628
Summa långfristiga skulder		43 823 488	51 176 628
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 940 000	11 286 860
Leverantörsskulder		498 823	405 841
Skatteskulder		130 160	192 144
Övriga kortfristiga skulder		10 915	21 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 725 420	1 705 123
Summa kortfristiga skulder		20 305 317	13 611 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 476 677	90 980 263

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 493 271	2 364 746
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	531 612	520 406
	2 024 883	2 885 152
Erhållen ränta	10 328	8 229
Erlagd ränta	-1 363 022	-1 141 417
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	672 189	1 751 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 441	-99 205
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 837	-1 475 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 585	177 474
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-355 002	-20 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-355 002	-20 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-478 417	-2 342 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 879 977	4 222 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 401 560	1 879 977

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornhuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

~

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	10 214 616	9 916 788
Hysesintäkter, p-platser	378 730	360 290
Hysesintäkter, lokaler	12 240	13 840
Övriga intäkter	122 976	157 110
Måltidsavgifter	2 832 874	2 641 958
Summa	13 561 436	13 089 986

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-13	-16
Övriga intäkter	50 183	23 059
Försäkringsersättning	271 304	46 236
Försäkringskassan	28 964	4 267
Övriga rörelseintäkter	436	0
Summa	350 874	73 546

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	420 429	22 775
Besiktning och service	306 354	270 794
Städning	542 904	505 443
Övrigt	13 167	6 925
Trädgårdsarbete	64 601	37 323
Snöskottning	54 300	74 899
Summa	1 401 755	918 159

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	5 802	0
Bostäder VVS	70 199	16 411
Tvättstuga	14 276	5 146
Soprum/miljöanläggning	3 250	18 151
Dörrar och lås/porttele	449 820	90 508
Gemensamma utrymmen	36 215	191 955
VA	78 131	0
Ventilation	6 188	29 688
El	24 504	14 866
Hissar	107 182	112 861
Fasader	11 732	68 833
Gård/markytor	7 809	0
Försäkringsärende/vattenskada	800 187	246 080
Summa	1 615 295	794 499

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Övrigt plan. UH	4 688	0
Soprum/miljöanläggning	0	94 875
Dörrar och lås/porttele	0	43 256
Övriga gemensamma utrymmen	66 710	0
Värme	315 205	5 375
Ventilation	1 701	0
El	113 292	93 100
Hissar	0	83 750
Tak	0	320 138
Fasader	848 257	0
Gård/markytor	26 805	300 383
Summa	1 376 658	940 877

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Fastighetsel	506 921	382 147
Uppvärmning	1 057 828	912 723
Vatten	337 445	295 790
Sophämtning	342 790	379 301
Summa	2 244 984	1 969 961

m

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	156 261	179 291
Övrigt	48 249	13 909
Bredband	198 163	424 294
Fastighetsskatt	561 230	555 987
Summa	963 903	1 173 481

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	273 193	325 995
Förbrukningsmaterial	132 821	125 514
Juridiska kostnader	0	30 253
Revisionsarvoden	36 000	34 375
Restaurangavgifter	2 981 259	2 855 646
Ekonomisk förvaltning	144 876	144 876
Summa	3 568 149	3 516 659

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 300	157 500
Löner, arbetare	5 748	25 488
Löner, tjänstemän	398 647	553 189
Övriga personalkostnader	14 988	45 355
Sociala avgifter	126 001	183 212
Summa	716 684	964 742

Antal anställda 2024 - 1 st 2023 - 2 st

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	2 361	8 440
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 345 515	1 144 626
Summa	1 347 876	1 153 066



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 919 846	102 919 846
Årets inköp	355 002	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 274 848	102 919 846
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 435 959	-13 945 639
Årets avskrivning	-502 152	-490 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 938 111	-14 435 959
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 336 737	88 483 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 210 000</i>	<i>6 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärde mark	126 800 000	126 800 000
Summa	259 400 000	259 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 331	362 181
Inköp	0	20 150
Utgående anskaffningsvärde	382 331	382 331
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-288 926	-258 840
Avskrivningar	-29 460	-30 086
Utgående avskrivning	-318 386	-288 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 945	93 405

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	85 204	67 317
Övriga fordringar	10 468	91 236
Övriga kortfristiga fordringar	799	799
Nabo Klientmedelskonto	1 229 975	1 624 744
Summa	1 326 446	1 784 096

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	318 991	60 343
Försäkringspremier	136 726	128 915
Bredband	36 593	71 127
Förvaltning	37 402	36 219
Summa	529 712	296 604

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	3,57 %	11 095 628	11 095 628
Stadshypotek	2028-09-30	4,44 %	7 941 000	7 941 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,41 %	3 680 000	3 680 000
Stadshypotek	2027-07-30	3,14 %	4 106 860	4 106 860
Stadshypotek	2025-10-30	0,93 %	15 140 000	15 140 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,07 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	3,77 %	2 800 000	3 500 000
Summa			61 763 488	62 463 488
Varav kortfristig del			17 940 000	11 286 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 763 488 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 821	11 848
El	47 021	49 370
Uppvärmning	138 058	144 008
Utgiftsräntor	97 849	112 995
Vatten	28 665	25 378
Arvoden	171 900	157 500
Löner	26 679	42 479
Sociala avgifter	26 383	28 347
Förutbetalda avgifter/hyror	1 143 044	1 098 198
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	1 725 420	1 705 123

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	90 750 000	90 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsändringarna som beskrivits ovan träder i kraft den 1 januari 2025. Förberedelser för kommande renoveringar och energibesparande investeringar har förberetts under 2024 men eventuella beslut kommer att tas under år 2025.



Underskrifter

GÖTEBORG 2025-04-07

Ort och datum

Lars Pettersson

Lars Pettersson
Ordförande

Anders Karlsson

Anders Karlsson
Styrelseledamot

Eva Christina Hedén Danielsson

Eva Christina Hedén Danielsson
Styrelseledamot

Rigmor Lundström

Rigmor Lundström
Styrelseledamot

Rolf Petersen

Rolf Petersen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11

Susanne Andersson

BoRevision
Susanne Andersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornhuset, org.nr. 716408-8226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornhuset för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

72

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornhuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11 / 4 2025

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor