

Årsredovisning 2023

Brf Tornhuset

716408-8226



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar, Göteborg och Bohuslän.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 8 flerbostadshus samt ett allmänt hus. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 208 m² och fördelas på 121 bostadsrätter med en sammanlagd yta om 7 944 m² samt lokaler om 2 264 m². Värdeåret är 1986.

Bostadsrätterna är fördelade på:

- 7 st 4 rum och kök, 93,5 – 94,5 m²
- 56 st 3 rum och kök, 64,5 – 72 m² och
- 58 st 2 rum och kök, 52 – 62 m².

I föreningen finns också gemensamhetsutrymmen som omfattar bland annat:

- Restaurang med kök och matsal
- Salong, musikrum, bibliotek och gästmatsal
- Fyra gästrum varav två med dusch och ett familjerum med pentry och sovalkov
- Reception med aula samt tidnings- och kaffeveranda
- Motionsrum med separata dusch och bastu för damer och herrar
- Verkstad för snickeri- och metallarbeten
- Hobbyrum för syslöjd och akvarellmålning
- Garage med 30 bilplatser, 3 MC platser samt ett antal cykelplatser
- Separat cykelförråd

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Lars Pettersson | Ordförande |
| Christina Hedén Danielsson | Styrelseledamot, sekreterare |
| Stig-Erik Söderholm | Styrelseledamot, vice ordförande |
| Anders Karlsson | Styrelseledamot |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Catarina Ståhlbåge Hellström | Styrelseledamot |
| Rigmor Lundström | Styrelseledamot |
| Rolf Petersen | Suppleant |
| Anita Cullberg | Suppleant |
| Harry Bech | Suppleant |

Valberedning

Eva Bengtsson (sammanställande)
Lena Möller
Linnea Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Jan Jörgen Nilsson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023 ● Stenlagd uteplats

2022 ● Nytt yttertak på bostadsdelen
Uppdatering värmesystem

Planerade underhåll

2025 ● Plåttak mellandel

2024 ● Sophanteringssystem
Fasadunderhåll mot innergård

Avtal med leverantörer

Restauratör Grundlagat 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 gym med bastu och 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 snickeri och metallarbeten.

Året som gått har kännetecknats av många aktiviteter och firandet av Tornhusets 100-åriga historia blev höjdpunkten. Jubileet invigdes av Carl Wilhelm Stenhammar, barnbarn till kompositören av Tornhusets klockspel, samt Barbro Ekström-Jodal som presenterade en historik över Tornhuset. Därpå följde musik, tal, sång och spex under åtnjutandet av en god 3-rätters festmåltid i restaurangen, allt detta under en strålande augustikväll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen tog under hösten beslut att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2024. Samtidigt skedde också en justering av avgiften för garage och MC-platser med ca 3 %. Under hösten togs också beslut att justera upp måltidsavgiften med 70 kr till 1550 kr/person/månad från 1 februari 2024.

Föreningens ekonomi är god och likviditeten är stabil. Under året har föreningen amorterat 2,5 milj.kr av kortfristiga lån. Dessutom gjordes en amortering om 700 000 kr den 2 januari 2024. Omförhandling av två lån på Handelsbanken skedde 23-09-29. Smärre underhålls- och förbättringsarbeten har skett enligt plan. En stenlagd uteplats iordningställdes under försommaren. Avsättning till fond för underhåll utgör 1,7 milj.kr enligt sedvanlig plan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Serviceavtal för värme och ventilation tecknades med Climacare AB för år 2024 och framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 142 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 13 089 986 | 11 941 029 | 11 760 687 | 11 656 000 |
| Resultat efter fin. poster | 1 219 909 | -8 506 457 | -1 980 547 | 1 913 015 |
| Soliditet (%) | 29 | 27 | 35 | 38 |
| Yttre fond | 1 700 000 | 6 250 297 | 9 456 954 | 9 456 954 |
| Taxeringsvärde | 259 400 000 | 259 400 000 | 245 000 000 | 245 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 1 247 | 1 157 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 75,3 | 75,3 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 7 863 | 8 178 | 7 425 | 7 039 |
| Skuldsättning per kvm | 6 120 | 6 365 | 5 779 | 5 479 |
| Sparande per kvm | 262 | 242 | 343 | 309 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 37 | 33 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 89 | 94 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 26 | - | - |
| Energikostnad per kvm | 156 | 153 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,80 | 1,15 | 1,27 | 1,35 |
| Räntekänslighet | 6,30 | 7,07 | - | - |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 20 519 000 | - | - | 20 519 000 |
| Fond, yttre underhåll | 6 250 297 | - | -4 550 297 | 1 700 000 |
| Balanserat resultat | 6 709 399 | -8 506 457 | 4 550 297 | 2 753 239 |
| Årets resultat | -8 506 457 | 8 506 457 | 1 219 909 | 1 219 909 |
| Eget kapital | 24 972 239 | 0 | 1 219 909 | 26 192 149 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 753 239 |
| Årets resultat | 1 219 909 |
| Totalt | 3 973 149 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 700 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -940 877 |
| Balanseras i ny räkning | 3 214 026 |
| | 3 973 149 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 13 089 986 | 11 941 029 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 73 546 | 256 678 |
| Summa rörelseintäkter | | 13 163 532 | 12 197 707 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -5 796 977 | -15 280 220 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -3 516 659 | -3 109 091 |
| Personalkostnader | 10 | -964 742 | -1 023 987 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -520 406 | -518 672 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 798 785 | -19 931 971 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 364 746 | -7 734 264 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 8 229 | 885 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 153 066 | -773 078 |
| Summa finansiella poster | | -1 144 837 | -772 193 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 219 909 | -8 506 457 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 219 909 | -8 506 457 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 88 483 887 | 88 974 207 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 93 405 | 103 341 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 88 577 292 | 89 077 548 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 88 577 292 | 89 077 548 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 67 038 | 23 841 |
| Övriga fordringar | 14 | 159 352 | 101 400 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 296 604 | 298 548 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 522 994 | 423 789 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 879 977 | 4 222 653 |
| Summa kassa och bank | | 1 879 977 | 4 222 653 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 402 971 | 4 646 442 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 90 980 263 | 93 723 990 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 20 519 000 | 20 519 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 700 000 | 6 250 297 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 219 000 | 26 769 297 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 753 239 | 6 709 399 |
| Årets resultat | | 1 219 909 | -8 506 457 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 973 149 | -1 797 058 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 26 192 149 | 24 972 239 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 51 176 628 | 51 022 488 |
| Summa långfristiga skulder | | 51 176 628 | 51 022 488 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 11 286 860 | 13 941 000 |
| Leverantörsskulder | | 405 841 | 968 684 |
| Skatteskulder | | 192 144 | 112 622 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 21 519 | 27 743 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 705 123 | 2 679 214 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 611 486 | 17 729 263 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 90 980 263 | 93 723 990 |

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 364 746 -7 734 264

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar 520 406 518 672

2 885 152 -7 215 592

Erhållen ränta 8 229 885

Erlagd ränta -1 141 417 -704 253

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 1 751 964 -7 918 960

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar -99 205 249 823

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder -1 475 286 541 562

Kassaflöde från den löpande verksamheten 177 474 -7 127 574

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -20 150 0

Avyttring av finansiella tillgångar 0 1 400

Kassaflöde från investeringsverksamheten -20 150 1 400

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 18 524 6 000 000

Amortering av lån -2 518 524 -18 524

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -2 500 000 5 981 476

ÅRETS KASSAFLÖDE -2 342 676 -1 144 698

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 4 222 653 5 367 351

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT 1 879 977 4 222 653

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 - 6,67 % |
| 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 1 589 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

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 9 916 788 | 9 182 412 |
| Hysesintäkter, p-platser | 360 290 | 355 560 |
| Hysesintäkter, lokaler | 13 840 | 13 800 |
| Övriga intäkter | 157 110 | 80 417 |
| Måltidsavgifter | 2 641 958 | 2 308 840 |
| Summa | 13 089 986 | 11 941 029 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -16 | -2 |
| Övriga erhållna bidrag | 0 | 20 000 |
| Övriga intäkter | 23 059 | 18 076 |
| Försäkringsersättning | 46 236 | 218 604 |
| Försäkringskassan | 4 267 | 0 |
| Summa | 73 546 | 256 678 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 22 775 | 21 234 |
| Städning | 505 443 | 483 438 |
| Övrigt | 5 800 | 2 733 |
| Besiktning och service | 270 794 | 337 842 |
| Trädgårdsarbete | 37 323 | 79 447 |
| Snöskottning | 74 899 | 69 305 |
| Klottersanering | 1 125 | 3 328 |
| Summa | 918 159 | 997 327 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder VVS | 16 411 | 5 608 |
| Tvättstuga | 5 146 | 4 439 |
| Källarutrymmen | 0 | 335 324 |
| Soprum/miljöanläggning | 18 151 | 16 925 |
| Dörrar och lås/porttele | 90 508 | 97 664 |
| Gemensamma utrymmen | 191 955 | 245 699 |
| VA | 0 | 8 938 |
| Värme | 0 | 17 181 |
| Ventilation | 29 688 | 0 |
| El | 14 866 | 15 448 |
| Hissar | 112 861 | 75 673 |
| Fasader | 68 833 | 0 |
| Fönster | 0 | 21 604 |
| Gård/marktytor | 0 | 14 139 |
| Garage och p-platser | 0 | 966 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 246 080 | 10 688 |
| Summa | 794 499 | 870 296 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|-------------------|
| Bostäder VVS | 0 | 294 142 |
| Soprum/miljöanläggning | 94 875 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 43 256 | 688 945 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 23 750 |
| Värme | 5 375 | 1 920 603 |
| El | 93 100 | 0 |
| Hissar | 83 750 | 0 |
| Tak | 320 138 | 7 532 230 |
| Gård/marktytor | 300 383 | 0 |
| Summa | 940 877 | 10 459 669 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 382 147 | 335 551 |
| Uppvärmning | 912 723 | 962 867 |
| Vatten | 295 790 | 263 224 |
| Sophämtning | 379 301 | 249 806 |
| Summa | 1 969 961 | 1 811 448 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 179 291 | 155 471 |
| Övrigt | 13 909 | 0 |
| Bredband | 424 294 | 438 211 |
| Fastighetsskatt | 555 987 | 547 799 |
| Summa | 1 173 481 | 1 141 481 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Förbrukningsmaterial | 137 488 | 133 518 |
| Övriga förvaltningskostnader | 55 250 | 145 536 |
| Datakommunikation | 94 112 | 96 614 |
| Juridiska kostnader | 30 253 | 28 050 |
| Revisionsarvoden | 34 375 | 39 000 |
| Trivselåtgärder | 142 500 | 40 110 |
| Restaurangkostnader | 2 855 646 | 2 435 241 |
| Ekonomisk förvaltning | 144 876 | 167 308 |
| Facklitteratur | 22 159 | 23 714 |
| Summa | 3 516 659 | 3 109 091 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| Styrelsearvoden | 157 500 | 200 000 |
| Löner, arbetare | 25 488 | 6 313 |
| Löner, tjänstemän | 558 051 | 599 012 |
| Övriga personalkostnader | 40 493 | 40 447 |
| Sociala avgifter | 183 212 | 178 215 |
| Summa | 964 742 | 1 023 987 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga räntekostnader | 8 440 | 1 606 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 144 626 | 771 472 |
| Summa | 1 153 066 | 773 078 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 102 919 846 | 102 919 846 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 102 919 846 | 102 919 846 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -13 945 639 | -13 462 642 |
| Årets avskrivning | -490 320 | -482 997 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -14 435 959 | -13 945 639 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 88 483 887 | 88 974 207 |
| <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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 362 181 | 362 181 |
| Inköp | 20 150 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 382 331 | 362 181 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -258 840 | -223 165 |
| Avskrivningar | -30 086 | -35 675 |
| Utgående avskrivning | -288 926 | -258 840 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 93 405 | 103 341 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 67 317 | 10 164 |
| Övriga fordringar | 92 035 | 91 236 |
| Summa | 159 352 | 101 400 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 60 343 | 27 309 |
| Försäkringspremier | 128 915 | 153 507 |
| Bredband | 71 127 | 71 127 |
| Förvaltning | 36 219 | 46 605 |
| Summa | 296 604 | 298 548 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 2024-06-30 | 0,91 % | 3 680 000 | 3 680 000 |
| Stadshypotek | 2024-07-30 | 0,93 % | 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 | 2024-01-02 | 4,68 % | 3 500 000 | 6 000 000 |
| Summa | | | 62 463 488 | 64 963 488 |
| Varav kortfristig del | | | 11 286 860 | 13 941 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 463 488 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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 848 | 1 088 855 |
| El | 49 370 | 32 361 |
| Uppvärmning | 144 008 | 160 562 |
| Utgiftsräntor | 112 995 | 101 346 |
| Vatten | 25 378 | 0 |
| Löner | 199 979 | 182 517 |
| Sociala avgifter | 28 347 | 26 614 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 098 198 | 1 051 959 |
| Beräknat revisionsarvode | 35 000 | 35 000 |
| Summa | 1 705 123 | 2 679 214 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 90 750 000 | 90 750 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsplan genomgången och uppdaterad i januari 2024 i samarbete med Sustend AB..

Underskrifter

GÖTEBORG 2024-04-26

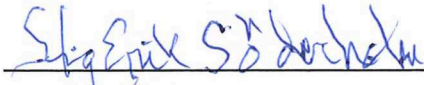
Ort och datum



Lars Pettersson
Ordförande



Christina Hedén Danielsson
Styrelseledamot, sekreterare



Stig-Erik Söderholm
Styrelseledamot, vice ordförande



Anders Karlsson
Styrelseledamot



Catarina Ståhlbåge Hellström
Styrelseledamot



Rigmor Lundström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



KPMG AB
Jan Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornhuset för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornhuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg 2024-04-29

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor