

# Brf Tornfalken

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Tornfalken**  
769636-9896  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tornfalken, 769636-9896, med säte i Ystad, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

Stina Södergren	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Agneta Lailasdotter	Ledamot	2024
Ingrid Persson	Ledamot	2024
Anders Persson	Ledamot	2024

##### Ordinarie revisorer

Faktor AB, Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

##### Valberedning

Ronny Larsson  
Tommy Schönström

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ystad Hygrometern 1 i Ystads kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021.

Fastighetens adress är Kulinggatan 2-40 (jämna nummer). Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
10 st	10 st

Total tomtarea:	2 678 kvm
Total bostadsarea:	1 380 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring i styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Bahnhof	Bredband
Ystad Energi	Fjärrvärme
E.ON	Elavtal avseende volym
Stena Recycling	Avfallshantering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
T.T.A Fastighet & Skötsel	Teknisk förvaltning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några reparationer eller planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-03-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 395 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 286 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt hyra parkering.

Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för hyra parkering. 9 utav bostadsrätterna har kollektivt upphandlat bredband som debiteras separat.

Föreningen har avläsning varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021*</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 173	1 073	1 256	364
Resultat efter finansiella poster	-207	-190	-231	-
Förändring av underhållsfond	395	242	72	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-114	56	104	-
Sparande, kr / kvm	204	216	-	-
Soliditet (%)	68	68	68	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	787	719	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-93	-93	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	737	664	622	-
Driftskostnad, kr / kvm	285	259	197	-
Energikostnad, kr / kvm	113	105	97	-
Ränta, kr / kvm	270	164	136	-
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	286	175	52	-
Lån, kr / kvm	13 176	13 333	13 503	-
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	13 176	13 333	13 503	-
Räntekänslighet (%)	17	19	-	-
Snittränta (%)	2,05	1,23	1,01	-

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Verksamheten startade 210301.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>40 331 192</b>	<b>313 920</b>	<b>-544 546</b>	<b>-190 415</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-190 415	190 415
Avsättning till underhållsfond		395 000	-395 000	
Årets resultat				-206 866
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 331 192</b>	<b>708 920</b>	<b>-1 129 961</b>	<b>-206 866</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-734 961
Årets resultat före fondförändring	-206 866
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-395 000
Summa över/underskott	-1 336 827

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 336 827</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 088 520	982 080
Övriga rörelseintäkter	3	84 448	90 629
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 172 968</b>	<b>1 072 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-392 878	-379 036
Övriga kostnader	6	-98 002	-91 775
Personalkostnader	7	-33 214	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-488 332	-488 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 012 426</b>	<b>-991 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>160 542</b>	<b>80 710</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 014	258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 422	-226 183
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-45 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-367 408</b>	<b>-271 125</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-206 866</b>	<b>-190 415</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-206 866</b>	<b>-190 415</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,15	57 558 153	58 046 485
Summa materiella anläggningstillgångar		57 558 153	58 046 485
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		57 558 153	58 046 485
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		88 623	79 349
Övriga fordringar		45 093	7 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 807	23 628
Summa kortfristiga fordringar		175 523	110 961
<b>Kassa och bank</b>	11	396 595	423 406
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		572 118	534 367
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		58 130 271	58 580 852

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 331 192	40 331 192
Underhållsfond		708 920	313 920
Summa bundet eget kapital		41 040 112	40 645 112
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 129 961	-544 546
Årets resultat		-206 866	-190 415
Summa fritt eget kapital		-1 336 827	-734 961
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 703 285</b>	<b>39 910 151</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	11 952 380	12 109 180
Summa långfristiga skulder		11 952 380	12 109 180
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	6 230 990	6 289 790
Leverantörsskulder		50 418	35 968
Skatteskulder		5 200	-
Övriga skulder		-1 117	-743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	189 115	236 506
Summa kortfristiga skulder		6 474 606	6 561 521
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 130 271</b>	<b>58 580 852</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	160 541	35 510
Avskrivningar	488 332	488 333
	<b>648 873</b>	<b>523 843</b>
Erhållen ränta	5 014	258
Erlagd ränta	-372 421	-226 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>281 466</b>	<b>297 918</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-64 563	-7 748
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-28 115	35 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>188 788</b>	<b>325 642</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 132 990	-
Amortering av låneskulder	-6 348 590	-235 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-215 600</b>	<b>-235 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-26 812</b>	<b>140 642</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>423 407</b>	<b>282 964</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>396 595</b>	<b>423 606</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad 100 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 016 520	916 416
Hyror p-platser/garage	72 000	65 664
<b>Summa</b>	<b>1 088 520</b>	<b>982 080</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	32 292	59 202
Vatten	37 664	17 104
EI	-	11 658
Överlåtelseavgifter	2 416	1 208
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 957	-
Övriga intäkter	8 119	1 457
<b>Summa</b>	<b>84 448</b>	<b>90 629</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 4 550 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, installationer	-	21 199
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>21 199</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	43 332	34 057
Besiktningkostnader	55 384	56 918
Bevakningskostnader	-	9 750
Snöröjning	25 644	16 377
Serviceavtal	24 816	-
Förbrukningsmaterial	1 728	16 133
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 360	4 213
El	13 973	20 205
Uppvärmning	88 596	78 737
Vatten och avlopp	53 780	46 045
Avfallshantering	22 728	20 265
Försäkringar	9 183	7 814
Systematiskt brandskyddsarbete	2 900	-
Bredband	48 454	47 323
<b>Summa</b>	<b>392 878</b>	<b>357 837</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 350	1 300
Förvaltningskostnader	69 784	75 133
Revision	9 213	3 275
Bankkostnader	637	1 610
IT-tjänster	3 221	1 990
Övriga externa tjänster	8 125	6 866
Övriga externa kostnader	5 672	1 601
<b>Summa</b>	<b>98 002</b>	<b>91 775</b>

**Not 7 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	26 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>26 000</b>	<b>25 000</b>
Sociala avgifter	7 214	7 855
<b>Summa</b>	<b>33 214</b>	<b>32 855</b>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	488 332	488 333
<b>Summa</b>	<b>488 332</b>	<b>488 333</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 833 274	48 833 274
-Mark	10 108 488	10 108 488
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>58 941 762</b>	<b>58 941 762</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-895 277	-406 944
	-895 277	-406 944
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-488 332	-488 333
	-488 332	-488 333
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 383 609</b>	<b>-895 277</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>57 558 153</b>	<b>58 046 485</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	47 449 665	47 937 997
Mark	10 108 488	10 108 488
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 014 000	520 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 014 000</b>	<b>520 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 536 000</i>	<i>-</i>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	16 075	-
Förutbetalda kostnader	25 732	23 628
<b>Summa</b>	<b>41 807</b>	<b>23 628</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	396 595	423 406
<b>Summa</b>	<b>396 595</b>	<b>423 406</b>

**Not 12 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 230 990	6 289 790
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 952 380	12 109 180
<b>Summa</b>	<b>18 183 370</b>	<b>18 398 970</b>

**Not 13 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	18 183 370	18 398 970
<b>Summa</b>	<b>18 183 370</b>	<b>18 398 970</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	1,08 %	Löst	6 132 990	-	6 132 990	-
Sparbanken Skåne	1,17 %	2024-02-10	6 132 990	-	78 400	6 054 590
Sparbanken Skåne	1,40 %	2026-02-10	6 132 990	-	58 800	6 074 190
Sparbanken Skåne	3,82 %	2027-02-10	-	6 132 990	78 400	6 054 590
<b>Summa</b>			<b>18 398 970</b>	<b>6 132 990</b>	<b>6 348 590</b>	<b>18 183 370</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	32 855
Förutbetalda intäkter	99 423	88 953
Upplupna revisionsarvoden	10 800	11 900
Upplupna driftskostnader	46 037	102 798
<b>Summa</b>	<b>189 115</b>	<b>236 506</b>

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



## Underskrifter

Ystad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stina Södergren  
Styrelseordförande

Agneta Lailasdotter

Ingrid Persson

Anders Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 - Brf Tornfalken**

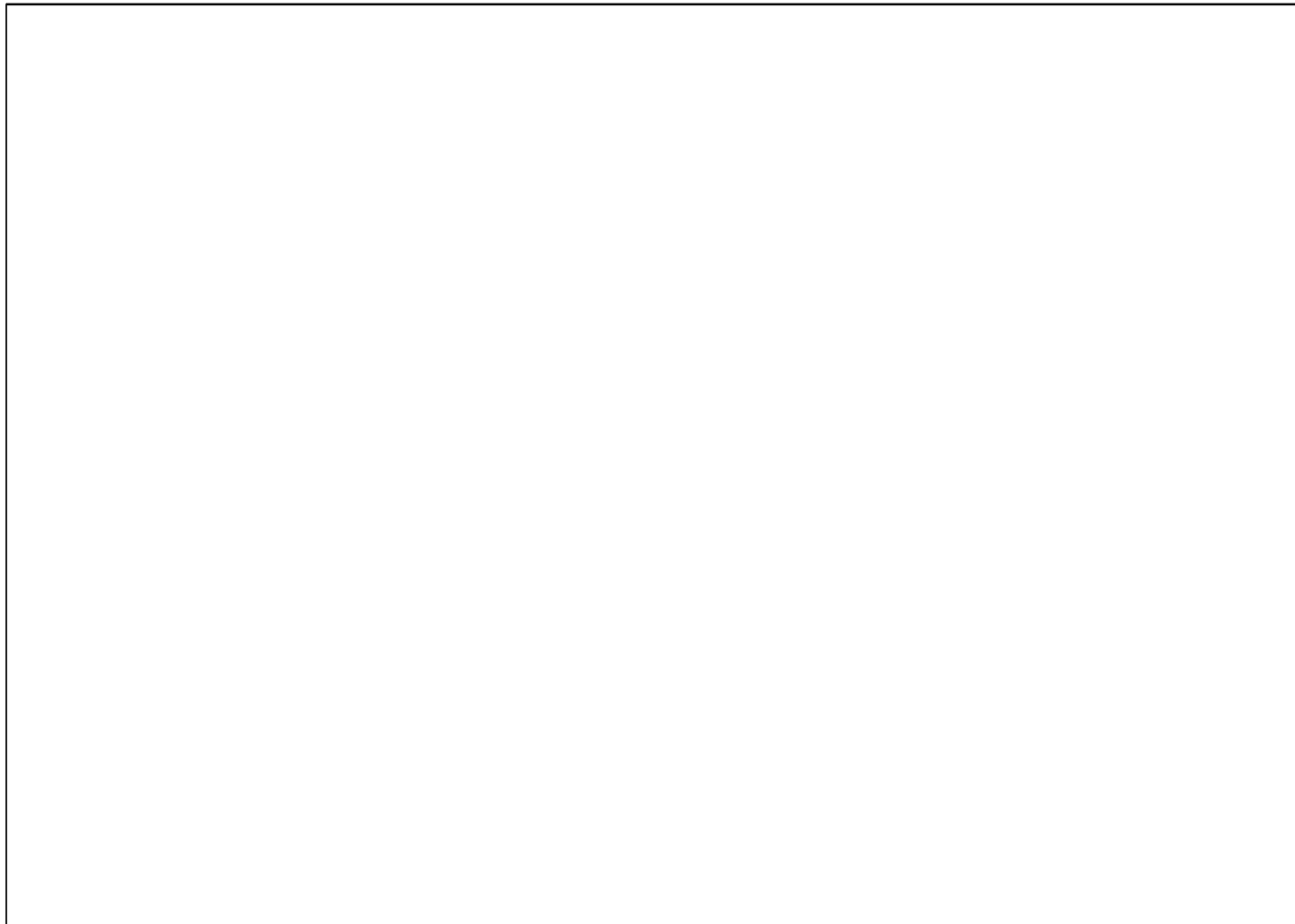
Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Jun 05 2024 01:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
665EDC1FB7278  
JUN 05 2024 01:56PM

**Deltagare**



Jun 04 2024 11:22AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Jun 04 2024 11:29AM	Stina Södergren granskade dokumentet:
Jun 04 2024 11:43AM	 STINA CARINA SÖDERGREN signerade dokumentet
Jun 05 2024 11:35AM	Agneta Lailasdotter granskade dokumentet:
Jun 05 2024 11:37AM	 Agneta Christin Lailasdotter signerade dokumentet
Jun 05 2024 11:34AM	Ingrid Persson granskade dokumentet:
Jun 05 2024 11:45AM	 Ingrid Gudrun Elisabeth Persson signerade dokumentet
Jun 05 2024 09:27AM	Anders Persson granskade dokumentet:
Jun 05 2024 10:19AM	 Nils Anders Persson signerade dokumentet
Jun 05 2024 01:52PM	Håkan Ekstrand granskade dokumentet:
Jun 05 2024 01:56PM	 Pål Håkan Andreas Ekstrand signerade dokumentet
Jun 05 2024 01:56PM	Dokumentet har signerats





## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornfalken**

Org.nr 769636-9896

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornfalken för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisions sed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornfalken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-06-05 11:55:48 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - 37d7fe0f-777a-46f0-b192-efa361d06c5e





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

