



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tornen i Kungälv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tornen i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 769617-8883 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Chauffören 11	2007-12-04	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 089
1	lokaler (gästlägenhet)	48
1	lokaler (gym)	34
34	p-platser	0
Totalt 75 objekt		3 171

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 18 st 3 rok, 5 st 4 rok.

På fastigheten finns bostadshus med adresserna Herr Arnes gata 8 och 10.

Därutöver finns dels ett soprum för hushållssopor, kompostsopor samt återvinning av förpackningar och tidningspapper och dels ett cykelförråd.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Chauffören GA:3	G:A		34 / 103	Kör- och gångtor, Planteringsytor, Markparkeringsplatser, Dagvattenledningar, Belysning, Laddstationer

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Sjösten	Ordförande	2023-06-21
Ulf Gunnar Johansson	Ledamot	2016-08-25
Jane Tholin	Ledamot	2015-06-11
Leif Magnusson	Ledamot	2020-11-24
Christer Elenbrant	Ledamot	2023-06-21
Per Persson	Ledamot	2021-07-14
Robert Syrén	Ledamot	2014-06-13
Bengt Johan Bruce	Suppleant	2023-06-21
Magnus Johansson	Suppleant	2021-07-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jane Tholin, Magnus Johansson, Bengt Johan Bruce.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firmatecknare har varit: Ulf Gunnar Johansson, Stefan Sjösten, Robert Syrén & Jane Tholin.

Revisorer har varit Monica Bogren, med Ingemar Gillholm som suppleant, valda av föreningen, samt Carina Westlund Myrén från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bosse Andersson (sammankallande) och Ricky Edvardsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 14 varav 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%, fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2025-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-17.

Viktiga händelser

- Under 2023 sattes laddstolpar för laddning av elbilar upp inom ramen för GA:3, dvs i samverkan med Brf Kastellgården och Brf Kastellhuset. Totalt har 25 laddstolpar satts upp. Fyra av dessa är uppsatta på Brf Tornens parkeringsplatser. När laddstolpe utnyttjas utgår en fast månadskostnad på 200 kronor. Kostnaden för elförbrukning debiteras innehavaren direkt.
- Vid den provtagning av fukt i fasaderna som genomfördes av RISE (tidigare Statens provningsanstalt) under 2023 kunde konstateras förhöjda fukthalter i flera provställen. Styrelsen beslöt därvid att uppdra åt PCN att frilägga fasaden på tre ställen (samt ett ytterligare ställe för referens) för närmare undersökning. På ett ställe påvisades mögel som avlägsnades. Efter en provotid kunde konstateras att åtgärden fungerat bra. Den huvudsakliga orsaken bakom den förhöjda fukthalten bedömdes i samråd med PCN vara bristfällig tätning, särskilt där plåt möter puts, det vill säga runt fönsterblecken. Styrelsen beslöt därför att täta samtliga fönsterramar. Tätningen genomfördes av PCN under hösten 2023. Åtgärder vidtogs för att under en provperiod kunna följa och kontrollera utvecklingen.
- Under hösten 2023 avlägsnades de buskar som växte utefter de södra fasaderna. Istället frösåddes ängsblommor på ytan inför sommaren 2024. Avsikten är att ängsblommorna ska självså sig, dvs att ingen egentlig skötsel behövs.
- Bulorna på parkeringen har åtgärdats av JM under 2024.
- Telenor har sagt upp avtalet för mobilmast på taket till hus 10.
- Under 2023 bytte föreningen försäkringsbolag till Länsförsäkringar, vilket innebär att Nomor framledes svarar för skadedjursbekämpning.
- Energideklaration har upprättats.

Under året har reparationer utförts för 135 374 kronor.

Genomförda underhållsåtgärder, 115 275 kronor.

- Filterbyte
- Byte DUC

Föreningens andel av bidrag för anläggande av laddplatser har erhållits med 100 986 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Ommålning av samtliga fasader (garantiarbete utfört av JM)
2023	Tätning av samtliga fönsterbågar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 10 åren:

Förväntad framtida utveckling

Den av HSB upprättade och av styrelsen år 2017 antagna underhållsplanen ligger till grund för en säkrare budgetering, även på lång sikt, av underunderhållskostnaderna. Planen sträcker sig fram till år 2070, men är givetvis osäkrare ju längre fram underhållsåtgärden är planerad. Tidpunkten för respektive underhållsåtgärd är en rekommendation. Styrelsen kan tidigarelägga eller senarelägga underhållsåtgärden utifrån de förutsättningar och behov som föreligger. Beloppen för respektive åtgärd grundar sig på kostnadsläget då underhållsplanen upprättades 2016. I en budget justeras beloppet i förhållande till kostnadsläget för respektive budgetår.

Månadsavgiften har i stort sett varit oförändrad sedan föreningen bildades 2009 (frånsett en mindre höjning år 2019). I den preliminära underhållsplanen ingår avsevärda utgifter för år 2035 och tiden därefter (bl.a. omfattande ommålningar exteriört och interiört, byte av maskinell utrustning för uppvärmning m.m.). Styrelsen aviserade därför både i bokslutet för 2021 och bokslutet för 2022 behov av en höjning av månadsavgifterna. Utvecklingen under 2023 bekräftade styrelsens bedömning när det gäller den allmänna kostnadsutvecklingen och i synnerhet den snabba höjningen av låneräntorna. Under 2024 höjdes därför avgifterna med 5 % från 2024-01-01 och med ytterligare 5 % från 2024-10-01. Under 2025 höjs avgifterna med 7,5 % från 2025-04-01.

Under hösten 2024 har den ekonomiska situationen förändrats markant såtillvida att låneräntorna sänkts i flera steg. Föreningens utgifter för sina lån har därför minskat. Oavsett detta bedömer styrelsen, med avseende på kostnadsutvecklingen för underhåll med mera, att det inte är uteslutet att det finns behov av ytterligare någon höjning av avgifterna inför budgetåret 2026.

Den tätning av samtliga fönsterbågar som utfördes 2023 bedömdes vara tillfredsställande för en tid av c:a 7 år dvs fram till 2030. På de ställen där PCN frilade fasaden har installerats inspektionsmöjligheter. Styrelsen har därför möjligheter att följa utvecklingen fortlöpande för att i god tid före 2030 kunna ta ställning till vilka åtgärder som är långsiktigt erforderliga. Det är i nuläget inte möjligt att ange vilka kostnader det kan bli fråga om.

För de närmaste tio åren har följande åtgärder tagits upp i underhållsplanen (alla belopp kr i 2016 års kostnadsläge, avrundade till jämna tusental).

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av filter vid elementen - 13000 kr
2025	Målning av tak, dörr och väggar på cykelhuset - 20000 kr
2025	Målning av dörrblad och dörrkarm till gymmet - 1000 kr
2025	Målning av inner- och ytterdörrar till gästlägenheten - 5000 kr
2025	Målning av dörrar i källarpassagen - 9000 kr
2025	Målning av tak, dörrar och väggar på sophuset - 33000 kr
2025	Målning av ståldörr (dörrblad och karm) i hus 8 - 1000 kr
2026	Byte av filter vid elementen - 13000 kr
2026	Målning av golv i gymmet - 2000 kr
2026	Målning av golv i entréplanets förråd i hus 8 - 2000 kr
2026	Målning av golv i permobilförrådet i hus 10 - 1000 kr
2027	Byte av filter vid elementen - 13000 kr
2028	OVK-besiktning - 23168 kr
2028	Rensning av ventilationskanaler i lägenheter och lokal - 38163 kr
2028	Rengöring av värmebatterier - 2450 kr
2028	Byte av filter vid elementen - 11700 kr
2029	Byte av filter vid elementen - 11700 kr
2030	Målning av betonggolv i elcentral - 464 kr
2030	Helmålning av elcentral - 2748 kr
2030	Helmålning av källarpassage - 4241 kr

2030	Målning av golv i källarpassage - 861 kr
2030	Dammbindning och härdning av golv i lägenhetsförråd - 3375 kr
2030	Helmålning av permobilförråd - 5063 kr
2030	Dammbindning av golv i undercentral - 1069 kr
2030	Byte av träpanel på cykelhus (10 % av ytan) - 11476 kr
2030	Impregnering av trästaket vid cykelhus - 908 kr
2030	Byte av mjukfogar mellan betongelement hus 10 - 75525 kr
2030	Byte av mjukfogar mellan betongelement hus 8 - 75525 kr
2030	Byte av diskmaskin i gästlägenheten - 9438 kr
2030	Byte av kyl/frys i gästlägenheten - 12650 kr
2030	Byte av spis i gästlägenheten - 5600 kr
2030	Slipning av parkettgolv i gästlägenheten - 18794 kr
2030	Byte av papperskorg - 1900 kr
2030	Byte av trästaket - 17550 kr
2030	Underhåll av bänkar mellan soprum och cykelrum - 2000 kr
2030	Utemöbler - 15000 kr
2030	Byte av träpanel på sophuset (10 % av ytan) - 15300 kr
2030	Slipning av naturstensgolv hus 10 - 72438 kr
2030	Slipning av naturstensgolv hus 8 - 61763 kr
2030	Byte av cirkulationspump - 50505 kr
2030	Byte av filter vid elementen - 11700 kr
2030	Byte av värmepump för frånluft - 72075 kr
2030	Byte av ståldörrar på yttertak hus 10 - 9763 kr
2030	Byte av ståldörrar på yttertak hus 8 - 9763 kr
2031	Helmålning av gymmet - 13050 kr
2031	Byte av filter vid elementen - 11700 kr
2031	Målning av ståldörrar på yttertak hus 10 - 1838 kr
2031	Målning av ståldörrar på yttertak hus 8 - 1838 kr
2032	Byte av filter vid elementen - 11700 kr
2033	Byte av filter vid elementen - 11700 kr
2034	Strykning av golv (2 ggr) i permobilförråd hus 10 - 596 kr
2034	Målning av golv i förråd hus 8 - 2000 kr
2034	Byte av värmebatterier - 30250 kr
2034	Byte av kanalfläkt - 10650 kr
2034	Injustering av ventilation - 52127 kr
2034	OVK-besiktning - 23168 kr
2034	Byte av radialfläkt och renovering av filterbox - 120861 kr
2034	Rensning av ventilkanaler i lägenheter och lokal - 38163 kr
2034	Byte av filter vid elementen - 11700 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	169	200	278	239
Skuldsättning, kr/kvm	6 600	6 697	6 619	6 869	7 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 600	6 697	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	211	184	179	201	162
Årsavgifter, kr/kvm	837	776	634	634	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	882	857	791	788	751
Nettoomsättning, tkr	2 836	2 630	2 428	2 319	2 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	-476	-729	-194	51	-8
Soliditet, %	78	78	77	77	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

I nyckeltalen Energikostnad och Totala intäkter är elintäkterna borträknade för att nyckeltalen ska spegla föreningens gemensamma kostnader.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även IMD elavgifter och informationsöverföring ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 71 503 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 136 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 7,5% fr.o.m. 2025-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 999 000	0	0	50 999 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 386 000	0	0	22 386 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 017 842	0	224 725	2 242 567
S:a bundet eget kapital, kr	75 402 842	0	224 725	75 627 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-856 213	-729 216	-224 725	-1 810 154
Årets resultat, kr	-729 216	729 216	-476 057	-476 057
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 585 429	0	-700 782	-2 286 211
S:a eget kapital, kr	73 817 413	0	-476 057	73 341 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 340 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 275 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 585 429
Årets resultat, kr	-476 057
Reservation till underhållsfond, kr	-340 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 286 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 286 211

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 835 530	2 629 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 359	294 799
Summa Rörelseintäkter		3 011 888	2 924 474

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 787 258	-1 994 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 389	-118 107
Personalkostnader	Not 6	-62 559	-64 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-779 576	-783 566
Summa Rörelsekostnader		-2 672 782	-2 960 652

Rörelseresultat

339 106 **-36 178**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 654	26 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-839 818	-719 927
Summa Finansiella poster		-815 164	-693 038

Resultat efter finansiella poster

-476 057 **-729 216**

Resultat före skatt

-476 057 **-729 216**

Årets resultat

-476 057 **-729 216**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	92 620 470	93 501 032
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 620 470	93 501 032
Summa Anläggningstillgångar		92 620 470	93 501 032

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	0	1 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	739 553	553 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	300 352	227 906
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 039 905	782 157

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	744 765	975 849
<i>Summa Kassa och bank</i>		744 765	975 849
Summa Omsättningstillgångar		1 784 670	1 758 006

Summa Tillgångar

94 405 140 **95 259 038**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	73 385 000	73 385 000
Fond för yttre underhåll		2 242 567	2 017 842
Summa Bundet eget kapital		75 627 567	75 402 842

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 810 154	-856 213
Årets resultat		-476 057	-729 216
Summa Ansamlad förlust		-2 286 211	-1 585 429

Summa Eget kapital

73 341 356 **73 817 413**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 496 900	7 831 256
Summa Långfristiga skulder		6 496 900	7 831 256

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 890 608	12 856 252
Leverantörsskulder		158 208	222 303
Skatteskulder		6 557	4 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 676	12 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	497 836	514 064
Summa Kortfristiga skulder		14 566 885	13 610 369

Summa Skulder

21 063 785 **21 441 625**

Summa Eget kapital och skulder

94 405 140 **95 259 038**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 339 106 -36 178

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 779 576 783 566

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **779 576 783 566**

Erhållen ränta 24 654 26 889

Erlagd ränta -853 993 -658 847

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

289 344 115 430

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 44 838 -146 336

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -63 665 3 134

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-18 827 -143 202**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

270 517 -27 773

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 100 986 -182 021

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 100 986 -182 021

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -300 000 -300 000

Årets kassaflöde

71 503 -509 794

Likvida medel vid årets början 1 403 489 1 913 283

Likvida medel vid årets slut 1 474 992 1 403 489

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	30 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 294 457	2 111 907
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	180 452	176 873
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	109 044	109 261
	Hyror lokaler	100 309	94 435
	Hyror garage och parkeringsplatser	123 400	123 600
	Övriga primära intäkter	28 768	14 200
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 836 430	2 630 276
	Hyresbortfall	-900	-600
	<i>Summa</i>	-900	-600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 835 530	2 629 676

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	176 359	294 799
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	176 359	294 799

Varav *Elintäkter-mobiloperatörer 107 553 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-236 514	-263 792
	Snö och halk-bekämpning	-68 473	-31 780
	Reparationer	-135 374	-198 324
	Planerat underhåll	-115 275	-376 316
	EI	-487 163	-444 080
	Uppvärmning	-199 591	-176 828
	Vatten	-191 704	-167 795
	Sophämtning	-57 463	-68 181
	Fastighetsförsäkring	-30 835	-24 926
	Kabel-TV och bredband	-108 420	-108 518
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 570	-61 971
	Förvaltningsavtalskostnader	-92 877	-71 762
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 787 258	-1 994 273

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-440	-900
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-499
	Administrationskostnader	-2 192	-7 100
	Extern revision	-17 000	-14 750
	Konsultkostnader	-19 144	-90 819
	Föreningsverksamhet	-4 303	0
	Övriga förvaltningskostnader	-310	-4 039
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 389	-118 107
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 789	-51 100
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 151
	Sociala avgifter	-5 770	-8 605
	Övriga personalkostnader	0	-1 850
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 559	-64 706
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-765 364	-765 364
	Avskrivning på markanläggning	-14 212	-18 202
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-779 576	-783 566
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 654	26 889
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 654	26 889
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-839 218	-719 327
	Övriga räntekostnader	-600	-600
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-839 818	-719 927

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 252 937	89 252 937
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	182 021	0
	Årets investeringar	0	182 021
	Bidrag för laddstolpar, minskar anskaffningsvärde markanläggningar	-100 986	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	101 333 972	101 434 958
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 933 926	-7 150 360
	Årets avskrivningar	-779 576	-783 566
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 713 502	-7 933 926
	Utgående redovisat värde	92 620 470	93 501 032
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	67 400 000	67 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 677 000	27 677 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	27 677 000	27 677 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	76 886	76 886
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	76 886	76 886
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 886	-76 886
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-76 886	-76 886
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 013
	Summa Kundfordringar	0	1 013

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	730 227	427 641		
	Övriga fordringar	9 326	125 597		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	739 553	553 238		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 352	227 906		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	300 352	227 906		
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank Företagskonto	38 462	42 601		
	SBAB Företagskonto	706 303	933 248		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	744 765	975 849		
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Medlemsinsatser</i>				
	Medlemsinsatser	50 999 000	50 999 000		
	Upplåtelseavgifter	22 386 000	22 386 000		
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	73 385 000	73 385 000		
Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>		<i>Nästa års amortering</i>		
	Stadshypotek	2,97%	2026-12-30	6 596 900	100 000
	Stadshypotek	3,8%	2025-03-01	7 831 256	100 000
	Stadshypotek	3,32%	2025-11-04	5 959 352	100 000
				20 387 508	300 000
	Långfristig del			6 496 900	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 790 608	
	Kortfristig del			13 890 608	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,39%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	13 676	12 839
	<i>Summa Övriga skulder</i>	13 676	12 839
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	260 360	271 249
	Upplupna räntekostnader	56 125	70 300
	Övriga upplupna kostnader	181 351	172 515
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	497 836	514 064

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornen i Kungälv, org.nr. 769617-8883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornen i Kungälv för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornen i Kungälv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Monica Bogren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tornen i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN SJÖSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:24:21



PER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 22:09:49



ROBERT SYRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:14:19



LEIF MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:43:59



CHRISTER ELENBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:26:07



ULF GUNNAR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:05:38



JANE THOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:56:48



MONICA BOGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:26:36



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:22:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MONICA BOGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:24:20



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:22:25



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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