

# Årsredovisning 2023

Brf Tornugglan

769630-6716



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornugglan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skintebo 533:2	2018	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 240 kvm. Byggnadernas totalyta är 3240 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Hedenbeck	Ordförande
Björn Roger Palmgren	Styrelseledamot
Elin Maria Johanna Lindqvist	Styrelseledamot
Elisabeth Frejd	Styrelseledamot
Gunilla Holmqvist	Styrelseledamot
Knut Mathias Petersson	Styrelseledamot
Johan Hellmer	Styrelseledamot

### Valberedning

Lennart Nordin och Barbro Bejke

### Firmateckning

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

### Revisorer

Helena Johansson Revisor Moore KLN AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Fastighetsservice	Kungarikets Fastighetsservice
Fastighetsförvaltning	Nabo
El	Skellefteå Kraft
Bredband, TV	Telenor
Banktjänster	Handelsbanken
Hisservice, hissunderhåll	Schindler Hiss
Försäkringar	Länsförsäkringar
Parkeringsövervakning	P-tjänst
Skötsel av avfallsmolucker	Garby AB

## Övrig verksamhetsinformation

Utöver ordinarie styrelsemöten har interna arbetsmöten ägt rum avseende bland annat frågor kring teknik, miljö, säkerhet, trivsel och estetiska frågor. Frågor kring våra leverantörsavtal och uppföljning av ej avslutade garantiarbeten pågår kontinuerligt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har förhandlingar med flertalet av våra leverantörer ägt rum och vi har lyckats sänka eller hålla tillbaka leverantörernas önskemål om att höja olika debiteringar, vilket inneburit att vi endast behövt höja våra avgifter med måttliga 10%.

Parkeringsavgifterna har höjts från 300 kr/mån till 600 kr/mån, vilket fortfarande tillhör de lägsta parkeringskostnaderna i området.

Amorteringar och avsättningar till framtida underhåll och avsättningar sker enligt tidigare fastlagd plan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Vi har under året ej bytt någon av våra leverantörer, men konkurrensutsatt dem genom att ta in anbud från andra aktörer på marknaden.

### Övriga uppgifter

Under året genomförde vi 2 "aktivitetsdagar" med bland annat städning av gemensamma ytor i form av p-platser och grönytor. En noggrannare städning av gemensamma ytor inomhus skedde samtidigt. Deltagareantalet var som vanligt stort vid båda tillfällena. Efter genomfört arbete bjöd föreningen på förtäring i form av grillkorv med bröd, kaffe och andra drycker. I samband med årets sista Styrelsemöte hade Styrelsen en gemensam middag hos Ordföranden. Under året lämnade Johan Hellmer styrelsen och ersattes av Johanna Lindqvist.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 797 332	2 399 524	2 370 511	2 185 662
Resultat efter fin. poster	-729 065	-743 285	-791 217	-680 032
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	1 003 000	779 000	595 000	595 000
Taxeringsvärde	112 000 000	112 000 000	92 000 000	92 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743	676	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	90,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 037	13 074	13 148	13 222
Skuldsättning per kvm	13 037	13 074	13 148	13 222
Sparande per kvm	89	83	65	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	205	140	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	26	-	-
Energikostnad per kvm	230	166	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	1,95	2,13	2,34
Räntekänslighet	17,56	19,35	-	-

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

## Upplysning om negativt resultat

Vårt negativa resultat består till största delen av avskrivningar samt en liten del av våra löpande kostnader.

Under 2023 har vi omförhandlat våra förvaltningsavtal med de flesta leverantörerna. Vi har lyckats åstadkomma ca 15% lägre kostnader mot tidigare år.

Vi har en långsiktig plan som vi följer för att jobba mot att sänka föreningens negativa resultat.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	148 200 000	-	-	148 200 000
Fond, yttre underhåll	779 000	-	224 000	1 003 000
Balanserat resultat	-2 850 489	-743 285	-224 000	-3 817 775
Årets resultat	-743 285	743 285	-729 065	-729 065
<b>Eget kapital</b>	<b>145 385 225</b>	<b>0</b>	<b>-729 065</b>	<b>144 656 161</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 817 775
Årets resultat	-729 065
<b>Totalt</b>	<b>-4 546 839</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 000
Balanseras i ny räkning	-4 770 839
	<b>-4 546 839</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 797 332	2 399 524
Övriga rörelseintäkter	3	81 229	22 540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 878 561</b>	<b>2 422 064</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 214 587	-1 134 045
Övriga externa kostnader	8	-121 544	-134 543
Personalkostnader	9	-62 957	-54 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 396	-1 013 674
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 416 484</b>	<b>-2 337 039</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>462 077</b>	<b>85 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 598	-1 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 192 250	-829 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 190 652</b>	<b>-831 389</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-728 575</b>	<b>-746 363</b>
<b>Skatt</b>		<b>-490</b>	<b>3 078</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-729 065</b>	<b>-743 285</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	186 384 857	187 387 385
Maskiner och inventarier	12	122 658	137 526
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 507 515</b>	<b>187 524 911</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>186 507 515</b>	<b>187 524 911</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 833	23 998
Övriga fordringar	13	393	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 280	76 902
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 506</b>	<b>100 900</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	432 583	471 193
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>432 583</b>	<b>471 193</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		392 232	174 794
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>392 232</b>	<b>174 794</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>918 321</b>	<b>746 887</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 425 836</b>	<b>188 271 798</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 200 000	148 200 000
Fond för yttre underhåll		1 003 000	779 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>149 203 000</b>	<b>148 979 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 817 775	-2 850 489
Årets resultat		-729 065	-743 285
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 546 839</b>	<b>-3 593 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>144 656 161</b>	<b>145 385 225</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	42 159 999	11 040 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 159 999</b>	<b>11 040 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		80 000	31 320 000
Leverantörsskulder		87 407	126 566
Skatteskulder		490	6 744
Övriga kortfristiga skulder		31 892	25 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	409 887	368 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>609 676</b>	<b>31 846 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 425 836</b>	<b>188 271 798</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	174 794	207 459
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-729 065</b>	<b>-743 285</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 017 396	1 013 674
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>288 332</b>	<b>270 389</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 394	-9 246
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 103	79 578
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>298 829</b>	<b>340 721</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	38 611	-258 453
Årets investeringar	0	125 067
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>38 611</b>	<b>-133 386</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-120 001	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 001</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>217 438</b>	<b>-32 665</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>392 232</b>	<b>174 794</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tornugglan 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.

#### 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	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	2 405 772	2 187 036
Hysesintäkter, p-platser	388 950	204 121
Övriga intäkter	2 610	8 367
<b>Summa</b>	<b>2 797 332</b>	<b>2 399 524</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-10	1
Elprisstöd	77 603	0
Övriga intäkter	3 636	19 210
Övriga rörelseintäkter	0	3 329
<b>Summa</b>	<b>81 229</b>	<b>22 540</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	114 299	267 477
Besiktning och service	37 031	66 505
Trädgårdsarbete	12 980	5 265
Övrigt	819	0
<b>Summa</b>	<b>165 129</b>	<b>339 247</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 094	2 631
Trapphus/port/entr	5 957	0
Soprum/miljöanläggning	9 938	6 863
Ventilation	17 024	0
Hissar	40 349	32 712
<b>Summa</b>	<b>74 362</b>	<b>42 206</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	663 845	454 457
Vatten	81 212	84 363
Sophämtning	108 919	96 633
<b>Summa</b>	<b>853 976</b>	<b>635 453</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 959	33 979
Bredband	83 160	83 160
<b>Summa</b>	<b>121 119</b>	<b>117 139</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 419	1 367
Övriga förvaltningskostnader	25 584	28 059
Revisionsarvoden	23 169	25 273
Ekonomisk förvaltning	71 372	68 844
Konsultkostnader	0	11 000
<b>Summa</b>	<b>121 544</b>	<b>134 543</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	47 009
Sociala avgifter	10 457	7 767
<b>Summa</b>	<b>62 957</b>	<b>54 776</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 191 864	829 842
Övriga räntekostnader	386	0
<b>Summa</b>	<b>1 192 250</b>	<b>829 842</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	192 400 000	192 400 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>192 400 000</b>	<b>192 400 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 012 615	-4 010 092
Årets avskrivning	-1 002 528	-1 002 523
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 015 143</b>	<b>-5 012 615</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>186 384 857</b>	<b>187 387 385</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>92 147 659</i>	<i>92 147 659</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>112 000 000</b>	<b>112 000 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 677	0
Inköp	0	148 677
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>148 677</b>	<b>148 677</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 151	0
Avskrivningar	-14 868	-11 151
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-26 019</b>	<b>-11 151</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>122 658</b>	<b>137 526</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	393	0
<b>Summa</b>	<b>393</b>	<b>0</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156	156
Fastighetsskötsel	9 584	36 591
Försäkringspremier	17 016	14 138
Bredband	6 930	6 930
Förvaltning	19 594	19 087
<b>Summa</b>	<b>53 280</b>	<b>76 902</b>

**NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	432 583	471 193
<b>Summa</b>	<b>432 583</b>	<b>471 193</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	2,78 %		24 160 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,88 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,60 %	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,88 %	24 039 999	
<b>Summa</b>			<b>42 239 999</b>	<b>42 360 000</b>
Varav kortfristig del			80 000	31 320 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 839 999 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	5 744	7 468
El	95 009	79 667
Utgiftsräntor	26 680	22 800
Vatten	7 080	21 493
Förutbetalda avgifter/hyror	253 374	216 819
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>409 887</b>	<b>368 247</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 700 000	44 700 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 10% från och med 1 januari 2024.

Inga väsentliga avgiftshöjningar eller renoveringar planeras under 2024. Styrelsen undersöker möjligheterna till att installera solceller på samtliga 3 fastigheter. Om undersökningen faller väl ut kan en eventuell installation ske 2025. För närvarande har föreningen 14 laddstolpar och samtliga är i nuläget uthyrda. Vi har inte någon kö, så föreningen kommer att avvakta med ytterligare installation av stolpar något år.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Anders Hedenbeck  
Ordförande

---

Björn Roger Palmgren  
Styrelseledamot

---

Elin Maria Johanna Lindqvist  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Frejd  
Styrelseledamot

---

Gunilla Holmqvist  
Styrelseledamot

---

Knut Mathias Petersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Moore KLN AB  
Helena Johansson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.03.2024 13:55

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 11.03.2024 14:09

DOCUMENT ID:  
ByQx2GKn66

ENVELOPE ID:  
B1llhGY3a6-ByQx2GKn66

DOCUMENT NAME:  
Brf Tornugglan, 769630-6716 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA HOLMQVIST gholmqvist@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2024 15:28 11.03.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/07/20) IP: 45.133.63.189
2. Björn Roger Palmgren Bjorn.palmgren@telia.com	Signed Authenticated	11.03.2024 15:39 11.03.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/16) IP: 83.187.164.173
3. INGRID ELISABETH FREJD iafrejd@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2024 09:25 12.03.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/24) IP: 94.234.98.89
4. Knut Mathias Petersson mathias.petersson@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2024 18:20 11.03.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/29) IP: 193.12.118.132
5. Anders Hedenbeck anders.hedenbeck@live.se	Signed Authenticated	12.03.2024 19:24 11.03.2024 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/06/24) IP: 78.82.41.43
6. Elin Maria Johanna Lindqvist jjohannalindqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 12:39 12.03.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/10/08) IP: 83.185.94.86
7. HELENA JOHANSSON helena.johansson@mooresweden.se	Signed Authenticated	13.03.2024 13:55 13.03.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/21) IP: 94.254.6.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornugglan  
Org.nr. 769630-6716

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornugglan för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Tornugglan för år 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2024 13:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.03.2024 14:09

DOCUMENT ID:

ByWgnzYnpp

ENVELOPE ID:

SyxhMF36T-ByWgnzYnpp

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Tornugglan - Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA JOHANSSON	Signed	13.03.2024 13:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/09/21)
helena.johansson@mooresweden.se	Authenticated	13.03.2024 13:55	Low	IP: 94.254.6.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed