

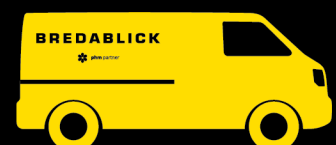
Bostadsrättsföreningen Tornfalken

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Tornfalken

Org.nr: 769636-9896

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornfalken, 769636-9896, med säte i Ystad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Stina Södergren
Ledamot	Ingrid Persson
Ledamot	Agneta Lailasdotter

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2026

Revisor

Auktoriserad revisor Sandra Törnblad, Dillon

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Ronny Larsson och 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 uppförd 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	10

Total tomtarea:	2 678	kvm
-----------------	-------	-----

Total bostadsarea:	1 380	kvm
--------------------	-------	-----

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recykling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	Ystad Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fastighetsskötsel	TelgAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 773 kr (0 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

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 403 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 292 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 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.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för hyra parkering. 9 utav bostadsrätterna har kollektivt upphandlat bredband som debiteras separat..

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 359	1 173	1 073	1 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-207	-190	-231
Förändring av underhållsfond	403	395	242	72
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-207	-114	56	104
Sparande, kr/kvm	142	204	216	
Soliditet, (%)	68	68	68	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	930	787	719	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	94	93	93	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	884	737	664	622
Driftkostnad, kr/kvm	271	285	259	197
Energikostnad, kr/kvm	145	113	105	97
Ränta, kr/kvm	449	270	164	136
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	292	286	175	52
Skuldsättning, kr/kvm	13 006	13 176	13 333	13 503
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 006	13 176	13 333	13 503
Räntekänslighet, (%)	14	17	19	
Snittränta, (%)	3.45	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 skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 331 192	708 920	- 1 129 961	- 206 866
Disposition enligt föreningsstämma			-206 866	206 866
Avsättning till underhållsfond		403 000	-403 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 292 077
Vid årets slut	40 331 192	1 111 920	- 1 739 827	- 292 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 336 827
Årets resultat före fondändring	- 292 077
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 403 000
Summa över/underskott	- 2 031 904

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 031 904
Totalt	- 2 031 904

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 291 800

1 088 520

Övriga rörelseintäkter

3

67 170

84 448

Summa rörelseintäkter

1 358 970

1 172 968

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-380 608

-392 878

Övriga kostnader

5

-135 770

-98 002

Personalkostnader

6

-33 256

-33 214

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-488 333

-488 332

Summa rörelsekostnader

-1 037 967

-1 012 426

RÖRELSERESULTAT

321 003

160 542

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 601

5 014

Räntekostnader och liknande resultatposter

-619 681

-372 422

Summa finansiella poster

-613 080

-367 408

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-292 077

-206 866

RESULTAT FÖRE SKATT

-292 077

-206 866

ÅRETS RESULTAT

-292 077

-206 866



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	57 069 820	57 558 153
Summa materiella anläggningstillgångar		57 069 820	57 558 153
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 069 820	57 558 153
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79 349	88 623
Övriga fordringar	10	487 159	441 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 914	41 807
Summa kortfristiga fordringar		621 422	572 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		621 422	572 118
SUMMA TILLGÅNGAR		57 691 242	58 130 271



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 331 192	40 331 192
Underhållsfond		1 111 920	708 920
Summa bundet eget kapital		41 443 112	41 040 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 739 827	-1 129 961
Årets resultat		-292 077	-206 866
Summa fritt eget kapital		-2 031 904	-1 336 827
SUMMA EGET KAPITAL		39 411 208	39 703 285
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	11 815 180	11 952 380
Summa långfristiga skulder		11 815 180	11 952 380
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 815 180	11 952 380
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	6 132 990	6 230 990
Leverantörsskulder		62 099	50 418
Skatteskulder		0	5 200
Övriga skulder		12 688	-1 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	257 077	189 115
Summa kortfristiga skulder		6 464 854	6 474 606
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 464 854	6 474 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 691 242	58 130 271



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	321 003	160 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 333	488 332
Summa	809 336	648 873
Erhållen ränta	6 601	5 014
Erlagd ränta	-619 680	-372 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 256	281 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-30 309	-64 563
Minskning av rörelseskulder	88 248	-28 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 195	188 788
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 976 190	6 132 990
Amortering av låneskulder	-6 211 390	-6 348 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-235 200	-215 600
Årets kassaflöde	18 995	-26 812
Likvida medel vid årets början	396 594	423 407
Likvida medel vid årets slut	415 589	396 594



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 219 800	1 016 520
Hyror p-platser/garage	72 000	72 000
Totalt årsavgifter och hyror	1 291 800	1 088 520

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	676	3 957
Vatten	29 480	37 664
Överlåtelseavgifter	1 433	2 416
Övriga intäkter	886	8 119
Kommunikation	34 695	32 292
Totalt övriga rörelseintäkter	67 170	84 448

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



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	16 956	13 973
Uppvärmning	125 047	88 596
Vatten och avlopp	58 091	53 780
Avfallshantering	27 590	22 728
Teknisk förvaltning	30 135	43 332
Serviceavtal	0	24 816
Besiktningsskostnader	23 304	55 384
Systematiskt brandskyddsarbete	600	2 900
Snöröjning	22 914	25 644
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 491	2 360
Bredband	50 190	48 454
Försäkringar	10 497	9 183
Förbrukningsmaterial	4 872	1 728
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	149	0

373 835 **392 878**

Reparationer

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 773	0
--	-------	---

Totalt fastighetskostnader

380 608 **392 878**

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	81 993	69 784
Revision	13 831	9 213
Tele och post	1 125	1 350
Jurist- och advokatkostnader	9 323	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 494	0
Bankkostnader	2 715	637
IT-tjänster	2 239	3 221
Övriga externa tjänster	0	8 125
Övriga externa kostnader	1 050	5 672

Totalt övriga kostnader

135 770 **98 002**

Not 6. Personalkostnader

Övriga personalkostnader

Sociala avgifter	6 256	7 214
------------------	-------	-------

Styrelsen

Styrelsearvode	27 000	26 000
----------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

33 256 **33 214**

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	488 333	488 332
-----------	---------	---------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

488 333 **488 332**



Not 8. Ställda säkerheter		2024-12-31	2023-12-31	
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån				
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000	
Summa:		30 000 000	30 000 000	
Not 9. Byggnader och mark		2024-12-31	2023-12-31	
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader		48 833 274	48 833 274	
Mark		10 108 488	10 108 488	
Utgående anskaffningsvärden		58 941 762	58 941 762	
Ingående avskrivningar				
Byggnader		- 1 383 609	- 895 277	
Årets avskrivning på byggnader		- 488 333	- 488 332	
Utgående avskrivningar		-1 871 942	-1 383 609	
Utgående redovisat värde		57 069 820	57 558 153	
Varav				
Byggnader		46 961 332	47 449 665	
Mark		10 108 488	10 108 488	
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader		26 188 000	24 536 000	
Taxeringsvärde mark		4 620 000	4 478 000	
		30 808 000	29 014 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		30 808 000	29 014 000	
		30 808 000	29 014 000	
Not 10. Övriga fordringar		2024-12-31	2023-12-31	
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning		415 590	396 595	
Summa		415 590	396 595	
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-12-31	2023-12-31	
Upplupna intäkter		0	16 075	
Förutbetalda kostnader		41 375	25 733	
Summa		41 375	41 808	
Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2026-02-10	1,40 %	5 995 790	6 074 190
Sparbanken Skåne	2027-02-10	3,82 %	5 976 190	6 054 590
SBAB*	2025-02-10	4,40 %	5 976 190	0
Sparbanken Skåne	Löst	1,17 %	0	6 054 590
Summa skulder till kreditinstitut			17 948 170	18 183 370
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 132 990	-6 230 990
			11 815 180	11 952 380

*Lånet kapitalbands 3 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 2,90%



Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 132 990	6 230 990
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 815 180	11 952 380
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	17 948 170	18 183 370

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	34 169	32 855
Upplupna räntekostnader	57 260	0
Förutbetalda intäkter	119 024	99 423
Upplupna revisionsarvoden	12 600	10 800
Upplupna kostnader	34 024	46 037
Summa	257 077	189 115



Underskrifter

Ystad enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stina Södergren
Ordförande

Ingrid Persson
Ledamot

Agneta Lailasdotter
Ledamot

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

Sandra Törnblad, Dillon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 14:12

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson • 22.05.2025 17:47

DOCUMENT ID:

rJxsZD62bgg

ENVELOPE ID:

HksfwphWel-rJxsZD62bgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Tornfalke
n.pdf

16 pages

SHA-512:

f627bc5ff49480166a2648e733fb920c0d5c6d4b305dd6
ded9604d29f9646b6d70c1a498ad44ac47c24ce7c28cd9
7eb5c2f66cfce56d742f69ef48f5f380aa92

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Agneta Christin Lailasdotte r	 Signed	22.05.2025 18:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/11/22)
	Authenticated	22.05.2025 18:21	Low	
STINA CARINA SÖDERGRE N	 Signed	23.05.2025 07:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/12/04)
	Authenticated	22.05.2025 19:04	Low	
Ingrid Gudrun Elisabeth Per sson	 Signed	26.05.2025 12:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/03/10)
	Authenticated	26.05.2025 12:25	Low	
Sandra Linnea Törnblad	 Signed	26.05.2025 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/06/27)
	Authenticated	26.05.2025 14:09	Low	

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

Attachments

No attachments related to this 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 Tornfalken

Org.nr 769636-9896



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornfalken 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga Upplýsingar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga

och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min signatur.

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547787866

Dokument

0 - Revisionsberättelse Brf Tornfalken

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-26 14:11:41 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-05-26 14:12:32 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Sandra Törnblad (ST)

sandra.tornblad@dillon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Linnea Törnblad"

Signerade 2025-05-26 14:12:32 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

