

Bostadsrättsföreningen Tornet Västra

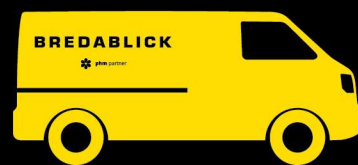
Årsredovisning 2025



BREDABLICK



phm partner



Bostadsrättsföreningen Tornet Västra

Org.nr: 769617-8362

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornet Västra, 769617-8362, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2007-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 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	Bo Bengtsson	2026
Ledamot	Henrik Salomonsson	2026
Ledamot	Kristina Pettersson	2027
Ledamot	Linda Hertler	2026
Ledamot	Per Wijkmark Ingesson	2026
Ledamot	Sofie Engström	2026
Suppleant	Christer Svensson	2026
Suppleant	Ingrid Owesson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anette Birr, sammankallande, och Hampus Olsen.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Tornet Västra 1 och Helsingborg Tornet Västra 11 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 68 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948 och 1957. Fastigheternas adresser är Kung Kristoffers gata 3 A-B och 5 A-B, Nedre Långvinkelsgatan 32-36 samt Kärngränden 1-3.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
13	7	15	7	26

Total tomtarea:	4 329	kvm
Total bostadsarea:	5 606	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 461	kvm
- varav hyresrättsarea:	145	kvm
Total lokalarea:	303	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Nekip Haxhijaha	52
Jessica Fajersson	41
Susanne Bångdal	46
Plucera AB	85
Chahrour Huhtilainen Arkitektur & Design AB	79

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-07.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energiteknik
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Energiteknik
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Energiteknik
Serviceavtal hissar	ThyssenKrupp Elevator
Serviceavtal kabel-TV	Telia



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 162 586 kr (fg år 239 147 kr) och planerat underhåll för 75 677 kr (fg år 540 982 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2009-11-05 av Anders Grönlund underhållsplanering AB och uppdaterades 2021-02-12. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 784 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Tidigare utfört underhåll

År

Målning entrépartier och källarväggar	2025
Utbyte av armatur	2024
Fräsning och omfogning av murar	2024
Ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstuga på Kränggränden 1-3	2024
Ny tvättmaskin till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 3	2024
Två nya tvättmaskiner till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 5	2023
Byte av portar	2023
Plantering runt fastigheterna	2022
Målning av källarfönster, mursocklar, ytterdörrar m.m.	2022
Ny mangel till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 5	2021
Ny torktumlare till tvättstuga på Kung Kristoffers gata 5	2021
Uppsättning av 4 st ekdörrar	2020
Putslagning i källare	2020
Nya grindar	2019
Plantering av järnek och idegran utmed Kung Kristoffers gata	2018
Renovering och målning av balkonger	2015
Fönsterbyte	2015
Ombyggnad av övernattningslägenhet	2012
Tillbyggnad av miljöhus	2012
Omläggning av tak på Kärngränden	2011
Stambyte på Kung Kristoffers gata 3 & 5	2010-2011



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har även under året gått över till regelverket K3 som blir ett krav för bostadsrättsföreningar from verksamhetsår 2026.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 106 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 104 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 1 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	4 867	4 814	4 639	4 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 580	- 694	- 230	- 237
Förändring av underhållsfond, tkr	708	228	355	179
Resultat efter fondförändringar, tkr	-2 288	163	203	372
Sparande kr/kvm	180	156	162	188
Soliditet (%)	70	70	69	69
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	758	751	715	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	85	84	85
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	758	751	715	694
Bostadshyra kr/kvm	1 534	1 468	1 393	1 336
Driftkostnad kr/kvm	372	351	343	342
Energikostnad kr/kvm	196	181	170	185
Ränta kr/kvm	167	202	155	74
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	131	129	128	125
Skuldsättning kr/kvm	5 583	5 695	5 863	5 976
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 100	6 222	6 344	6 466
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Snittränta (%)	2.99	3.55	2.64	1.24

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna efter inflation.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	99 840 124	3 458 680	- 21 449 189	- 693 563
Disposition enligt föreningsstämma			-693 563	693 563
Avsättning till underhållsfond		784 000	-784 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-75 677	75 677	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 579 892
Vid årets slut	99 840 124	4 167 003	- 22 851 075	- 1 579 892

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 22 142 752
Årets resultat före fondförändring	- 1 579 892
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 784 000
Anspråktagande av underhållsfond	75 677
Summa över/underskott	- 24 430 967

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 24 430 967
Totalt	- 24 430 967

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 826 464

4 758 805

Övriga rörelseintäkter

3

40 166

55 588

Summa rörelseintäkter

4 866 630

4 814 393

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-162 586

-239 147

Planerat underhåll

5

-75 677

-540 982

Driftskostnader

6

-2 221 643

-2 093 574

Övriga kostnader

7

-246 521

-221 694

Personalkostnader

8

-174 896

-157 836

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-2 583 308

-1 084 798

Summa rörelsekostnader

-5 464 631

-4 338 031

RÖRELSERESULTAT

-598 001

476 362

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

14 668

36 662

Räntekostnader

-996 559

-1 206 587

Summa finansiella poster

-981 891

-1 169 925

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 579 892

-693 563

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 579 892

-693 563

ÅRETS RESULTAT

-1 579 892

-693 563



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	108 440 993	107 019 771
Inventarier, maskiner och installationer	12	4 093 756	7 612 508
Summa materiella anläggningstillgångar		112 534 749	114 632 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 534 749	114 632 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 375	14 573
Övriga fordringar		1 451	1 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	233 568	208 135
Summa kortfristiga fordringar		245 394	224 117
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 358 827	1 696 860
Summa kassa och bank		1 358 827	1 696 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 604 221	1 920 977
SUMMA TILLGÅNGAR		114 138 970	116 553 256



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 840 124	99 840 124
Underhållsfond		4 167 003	3 458 680
Summa bundet eget kapital		104 007 127	103 298 804
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 851 075	-21 449 189
Årets resultat		-1 579 892	-693 563
Summa fritt eget kapital		-24 430 967	-22 142 752
SUMMA EGET KAPITAL		79 576 160	81 156 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15 , 16	33 314 475	33 979 875
Leverantörsskulder		314 152	498 430
Skatteskulder		19 605	12 442
Övriga skulder		498	498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	914 080	905 959
Summa kortfristiga skulder		34 562 810	35 397 204
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 562 810	35 397 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 138 970	116 553 256



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-676 898	476 362
Avskrivningar	2 583 308	1 084 798
Summa	1 906 410	1 561 160
Erhållen ränta	14 668	36 662
Erlagd ränta	-996 559	-1 206 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	924 519	391 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	57 620	50 360
Förändring av rörelseskulder	-168 993	78 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	813 146	519 683
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-485 779	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-485 779	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	33 314 475	34 146 225
Amortering av låneskulder	-33 979 875	-34 811 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-665 400	-665 400
Årets kassaflöde	-338 033	-145 717
Likvida medel vid årets början	1 696 860	1 842 577
Likvida medel vid årets slut	1 358 827	1 696 860



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpning (K3)

Årsredovisning upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	30-120
Markanläggningar	33
Inventarier, maskiner och installationer	10-50



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 139 700	4 098 684
Hyror bostäder	222 480	210 165
Hyror lokaler	425 088	417 000
Övriga objekt	39 196	32 956
Totalt årsavgifter och hyror	4 826 464	4 758 805

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 390	7 608
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	16 450	24 500
Debiterad fastighetsskatt	5 148	5 148
Överlåtelseavgifter	5 806	5 612
Övriga intäkter	7 372	12 720
Totalt övriga rörelseintäkter	40 166	55 588

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	0	7 736
Reparation hiss	19 344	29 507
Armaturer, gemensamma utrymmen	79 446	38 776
Reparation markytor	21 220	9 300
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 098	66 331
VA & sanitet, installationer	10 799	22 151
Värme, installationer	0	775
Ventilation, installationer	0	8 926
El, installationer	0	13 768
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	3 330
Bostäder	0	1 349
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 679	37 198
Totalt reparationer	162 586	239 147

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	0	52 426
Huskropp, balkonger	37 891	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	182 250
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	210 288
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 891	0
VA & sanitet, installationer	10 895	0
Underhåll markytor	0	96 018
Totalt planerat underhåll	75 677	540 982



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	188 651	148 195
Uppvärmning	733 950	708 628
Vatten och avlopp	248 023	224 676
Avfallshantering	108 421	99 486
Teknisk förvaltning	303 038	298 429
Serviceavtal	37 610	36 770
Besiktningsskostnader	56 003	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 224	1 334
Snöröjning	21 634	26 337
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 327	76 788
Bredband	159 152	159 714
Kabel-TV	73 116	72 619
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 876	7 872
Försäkringar	72 607	68 824
Förbrukningsmaterial	25 579	26 172
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	148 432	137 730
Totalt driftskostnader	2 221 643	2 093 574

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	151 975	132 305
Revision	29 750	30 400
Tele och post	32 106	31 040
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 454	0
Bankkostnader	1 500	1 446
Hyra av anläggningstillgångar	15 931	13 641
IT-tjänster	3 120	2 566
Övriga externa kostnader	5 685	10 296
Totalt övriga kostnader	246 521	221 694

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	115 200
Valberedning	3 000	3 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala kostnader	31 928	32 398
Utbildning	18 368	3 238
Totalt personalkostnader	174 896	157 836

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	2 348 617	756 357
Markanläggningar	90 940	90 940
Inventarier, maskiner och installationer	143 751	237 501
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 583 308	1 084 798



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	82 117 876	82 117 876
Mark	29 645 990	29 645 990
Markanläggningar	3 041 709	3 041 709
Årets anskaffning byggnader	485 779	0
Omklassificeringar	4 687 499	0
Utgående anskaffningsvärden	119 978 853	114 805 575
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 873 613	- 6 117 256
Markanläggningar	- 912 191	- 821 251
Omklassificeringar	- 1 312 499	0
Årets avskrivning på byggnader	- 2 348 617	- 756 357
Årets avskrivning på markanläggningar	- 90 940	- 90 940
Utgående avskrivningar	-11 537 860	-7 785 804
Utgående redovisat värde	108 440 993	107 019 771
<i>Varav</i>		
Byggnader	73 381 425	75 244 263
Mark	29 645 990	29 645 990
Markanläggningar	2 038 578	2 129 518
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	73 244 000	78 813 000
Taxeringsvärde mark	47 676 000	44 676 000
	120 920 000	123 489 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	117 800 000	120 800 000
Lokaler	3 120 000	2 689 000
	120 920 000	123 489 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa:	54 000 000	54 000 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	11 062 500	11 062 500
Omklassificeringar	- 4 687 499	0
Utgående anskaffningsvärden	6 375 001	11 062 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 3 449 993	- 3 212 491
Omklassificeringar	1 312 499	0
Årets avskrivningar	- 143 751	- 237 501
Utgående avskrivningar	- 2 281 245	- 3 449 992
Utgående redovisat värde	4 093 756	7 612 508
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	233 568	208 135
Summa	233 568	208 135



Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	628 224	966 257
Placeringskonto SBAB	730 603	730 603
Summa	1 358 827	1 696 860

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 314 475	33 979 875
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	33 314 475	33 979 875

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SBAB	2026-05-22	2,69 %	17 000 000	17 000 000
Fastighetslån SBAB	2026-10-16	2,69 %	6 670 725	6 911 125
Fastighetslån SBAB	2026-10-16	2,69 %	9 643 750	10 068 750
Summa skulder till kreditinstitut			33 314 475	33 979 875
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 314 475 0	-33 979 875 0

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

Samtliga lån är kapitalbundna till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	157 600	154 600
Upplupna räntekostnader	150 175	222 611
Förutbetalda intäkter	443 548	388 349
Upplupna revisionsarvoden	31 000	31 250
Upplupna kostnader	131 757	109 149
Summa	914 080	905 959



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Bo Bengtsson
Ordförande

Henrik Salomonsson
Ledamot

Kristina Pettersson
Ledamot

Linda Hertler
Ledamot

Per Wijkmark Ingesson
Ledamot

Sofie Engström
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 22:51

SENT BY OWNER:

Elin Fredriksson • 27.04.2026 13:29

DOCUMENT ID:

Hk02_php-x

ENVELOPE ID:

SyC3uan6bl-Hk02_php-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Tornet Västra.pdf

17 pages

SHA-512:

4bdfb57cc84c2d87ada8775451fcca342a2332b18d1444
3bb0bb2ee865fe0cc8e51178284afefcc8956b25092695f
26c1c2e7c3202757c2cb511748f20e13e2e

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
HENRIK SALOMONSSON	 Signed	27.04.2026 15:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/09/10)
	Authenticated	27.04.2026 15:38	Low	
Per Inge Wijkmark Ingesson	 Signed	28.04.2026 10:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/05/13)
	Authenticated	28.04.2026 10:17	Low	
KRISTINA ULRIKE PETTERS SON	 Signed	28.04.2026 15:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/09/23)
	Authenticated	28.04.2026 15:17	Low	
LINDA HERTLER	 Signed	29.04.2026 08:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/10/09)
	Authenticated	28.04.2026 19:08	Low	
BO LISS-ARNE BENGTSO N	 Signed	29.04.2026 09:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1942/12/13)
	Authenticated	27.04.2026 16:13	Low	
Sofie Gabrielle Engström	 Signed	29.04.2026 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/04/12)
	Authenticated	27.04.2026 19:50	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSS ON	 Signed	29.04.2026 22:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	29.04.2026 22:46	Low	

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

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 Tornet Västra, org.nr 769617-8362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornet Västra för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Tornet Västra för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 trygghetssätt.

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
- 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 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 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 bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



**Revisionsberättelse Brf Tornet Västra
2025.pdf**

(96465 byte)
SHA-512: abb90ed08f13ab908f177603401ac99f50f4f
b4468a5522b1d42f9cc1db599e5d8284b5722b54832819
a8e65e9b0356ce42907a67a16ee1478daa971a580a8e1

Underskrifter

2026-04-29 22:51:57 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 - Brf Tornet Västra

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

062d9239053df932cd16d3f1be25314ff9826bdd95652356251c12b85421ae918c60b28f58f7a1972143aa5be9dbf38c18c47a416f437cc8875246de3a39b82
a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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

