# ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769620-5322 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-29.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Jakobsberg 2:2767 | 2010-03-01 | 1993 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 6 | lokaler (hyresrätt) | 887 |
| 83 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 870 |
| 1 | förråd | 52 |
| 6 | lägenheter (hyresrätt) | 490 |
| **Totalt 96 objekt** | | **8 299** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 27 st 3 rok, 22 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---|---|---|---|---|
| Järfälla Jakobsberg GA:15 | G:A | 717915-6992 | 624 / 100 | Lansengården, Passage mellan bostadsterrassen och lansengården samt inre förbindelse |
| Järfälla Jakobsberg GA:13 | G:A | 717915-4674 | 1104 / 45.78 | Passage och grönytor mellan allmogeplatsen och riddarplatsen i jakobsbergsgallerians västra del(del av klockparken) |
| Järfälla Jakobsberg GA:12 | G:A | 717915-4674 | 1839 / 76.29 | Park-och rekreationsområde i jakobsbergsgallerians västra del(del av klockparken) |

**Totalt 3 objekt**

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Halil Gökalp | Ordförande | 2023-06-20 | |
| Björn Roger Zac Olsén | Ledamot | 2022-05-25 | |
| Martin Persson | Ledamot | 2019-05-29 | |
| Gabriel Alptekin | Ledamot | 2024-06-13 | |
| Ann Marie Shar | Ledamot | 2024-06-13 | |
| Johan Samuelsson | Ledamot | 2024-06-13 | 2025-06-12 |
| Robin Petrus Jakobsson | Suppleant | 2024-06-13 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Persson och Halil Gökalp.

Revisorer har varit: David Griffin med Paul Fogelman som suppleanter valda av föreningen, samt Joakim Häll och Ola Olsson från Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Paul Fogelman, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5% from 2025-01-01. Styrelsen har beslutat att från och med 2026-01-01 höja avgiften med 4%.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en upplåtelse av bostadsrätt.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-13.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2024 | Styrsystem till ventilation har byts ut |
| 2024 | Upprustning av föreningens hyresrätter. Våtrum har renoverats samt en lägenhet |
| 2023 | Målning av hyresrätt innan försäljning |
| 2022 | Målning samtliga trapphus och korridorer |
| 2021 | Stamspolning |
| 2021 | Sopnedkasten stängdes och nya återvinningsrum inreddes |
| 2021 | Översyn målningsarbeten hisshallar |
| 2020 | Byte av samtliga termostater i båda fastigheterna |
| 2019 | Byte till LED-belysning i förrådsutrymmen |
| 2019 | Byte av ventilationsaggregat med tillhörande värmeåtervinning. som betjänar plan 0 till 4 |
| 2019 | Injustering av luftflöden i samtliga lägenheter vilket på sikt kommer att ge lägre uppvärmningskostnader |
| 2019 | Dörrautomatik till entréer på plan 3 |
| 2018 | Byte till LED-belysning med nödbelysning i trapphusen |
| 2018 | Glastak över entréer på plan 3 |
| 2018 | Byte av mjukfogar på samtliga fasader från plan 3 till 18 |
| 2018 | Målning av entréer plus samtliga hisshallar från plan 2 till 17 |
| 2017 | Byte av ventilationsaggregat med tillhörande värmeåtervinning. som betjänar plan 4 till 17 |
| 2017 | Byte till LED-belysning i samtliga hisshallar och tvättstugor tidigarelades till 2017 |
| 2015 | Byte av ventilationsstyrning |
| 2014 | Renovering av de två undercentralerna |
| 2013 | Renovering av föreningens fyra hissar, etapp II |
| 2011 | Renovering av föreningens fyra hissar, etapp I |
| 2010 | Byte av maskiner i tvättstugorna |
| 2025 | Tak målning |
| 2025 | Stamspolning |
| 2025 | Utbyte av tryckkärl i undercentraler |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026 | Våtrum gemensamhetslokaler översyn och ev. reparation tornervägen 30 |
| 2026 | Byte av rökluckor |
| 2026 | Fasad reparation |
| 2027 | byte av porttelefoner |
| 2029 | Underhåll av tvättstugorna |

## Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 232 | 353 | 320 | 167 | 238 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 395 | 6 223 | 6 591 | 6 665 | 6 781 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 6 476 | 7 470 | 7 992 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Energikostnad, kr/kvm | 239 | 224 | 234 | 222 | 215 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 888 | 837 | 765 | 726 | 721 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 76 | 75 | 71 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 977 | 926 | 885 | 839 | 858 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 995 | 7 595 | 7 084 | 6 921 | 7 106 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -886 | 818 | 320 | -1 217 | -760 |
| Soliditet, % | 60 | 57 | 55 | 54 | 53 |

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 497 737 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 232 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

# Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 62 482 343 | 0 | 655 328 | 63 137 671 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 13 998 801 | 0 | 1 239 672 | 15 238 473 |
| Underhållsfond, kr | 3 236 288 | 0 | 133 534 | 3 369 822 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **79 717 432** | **0** | **2 028 534** | **81 745 966** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -12 146 680 | 818 148 | -133 534 | -11 462 066 |
| Årets resultat, kr | 818 148 | -818 148 | -885 824 | -885 824 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-11 328 532** | **0** | **-1 019 358** | **-12 347 890** |
| **S:a eget kapital, kr** | **68 388 900** | **0** | **1 009 176** | **69 398 076** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 854 000 kr samt ianspråktagande skett med 720 466 kr

# Resultatdisposition

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

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -11 462 066 |
| Årets resultat, kr | -885 824 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -854 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 720 466 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-12 481 424** |
| | |
| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-12 481 424** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 995 085 | 7 594 568 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 60 043 | 45 786 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **8 055 128** | **7 640 354** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 562 598 | -4 195 639 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -161 252 | -265 395 |
| Personalkostnader | Not 6 | -242 575 | -247 587 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 078 519 | -2 006 585 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-8 044 944** | **-6 715 206** |
| **Rörelseresultat** | | **10 184** | **925 148** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 145 251 | 411 590 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -1 041 259 | -518 590 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-896 008** | **-107 000** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-885 824** | **818 148** |
| **Resultat före skatt** | | **-885 824** | **818 148** |
| **Årets resultat** | | **-885 824** | **818 148** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 108 629 150 | 110 707 669 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **108 629 150** | **110 707 669** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **108 629 150** | **110 707 669** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 48 400 | 48 391 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 1 443 890 | 630 699 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 336 477 | 314 186 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **1 828 768** | **993 276** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 4 978 824 | 8 500 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **4 978 824** | **8 500 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 14 816 | 745 239 |
| *Summa Kassa och bank* | | **14 816** | **745 239** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **6 822 407** | **10 238 515** |
| **Summa Tillgångar** | | **115 451 557** | **120 946 184** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 78 376 144 | 76 481 144 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 369 822 | 3 236 288 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **81 745 966** | **79 717 432** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -11 462 066 | -12 146 680 |
| Årets resultat | | -885 824 | 818 148 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-12 347 890** | **-11 328 532** |
| **Summa Eget kapital** | | **69 398 076** | **68 388 900** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | | 0 | 14 000 000 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **0** | **14 000 000** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 44 488 690 | 37 320 000 |
| Leverantörsskulder | | 372 495 | 228 057 |
| Skatteskulder | | 30 687 | 11 031 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 57 398 | 202 910 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 104 211 | 795 286 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **46 053 481** | **38 557 284** |
| **Summa Skulder** | | **46 053 481** | **52 557 284** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **115 451 557** | **120 946 184** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 10 184 | 925 148 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 2 078 519 | 2 006 585 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **2 078 519** | **2 006 585** |
| Erhållen ränta | 221 270 | 310 787 |
| Erlagd ränta | -974 230 | -511 553 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 335 743** | **2 730 967** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -98 484 | -19 140 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 260 478 | -61 961 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **161 993** | **-81 101** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 497 737** | **2 649 866** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -3 082 874 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-3 082 874** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser | 1 895 000 | 0 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -6 831 310 | -3 040 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-4 936 310** | **-3 040 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-3 438 573** | **-3 473 008** |
| **Likvida medel vid årets början** | **9 871 781** | **13 344 789** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **6 433 208** | **9 871 781** |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

**Definitioner nyckeltal**
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 6 099 142 | 5 748 648 |
| Hyror bostäder | 677 142 | 758 285 |
| Hyror lokaler | 1 564 260 | 1 536 652 |
| Övriga primära intäkter | 19 299 | 30 501 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **8 359 843** | **8 074 086** |
| Hyresbortfall | -364 758 | -479 518 |
| *Summa* | **-364 758** | **-479 518** |
| *Summa Nettoomsättning* | **7 995 085** | **7 594 568** |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av Tv-kanaler.

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga rörelseintäkter* | | |
| Försäkringsersättningar | 60 043 | 0 |
| Övriga sekundära intäkter | 0 | 45 786 |
| *Summa Övriga rörelseintäkter* | **60 043** | **45 786** |

| Not 4 Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Driftskostnader* | | |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | -1 022 938 | -858 689 |
| Snö och halk-bekämpning | -10 428 | -52 821 |
| Reparationer | -550 592 | -467 793 |
| Planerat underhåll | -720 466 | -90 100 |
| Försäkringsskador | -351 110 | -2 740 |
| El | -485 936 | -429 876 |
| Uppvärmning | -1 035 786 | -1 061 418 |
| Vatten | -448 506 | -357 900 |
| Sophämtning | -266 123 | -255 146 |
| Fastighetsförsäkring | -215 695 | -202 589 |
| Kabel-TV och bredband | -182 087 | -158 598 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -256 506 | -236 850 |
| Övriga driftkostnader | -16 426 | -21 117 |
| *Summa Driftskostnader* | **-5 562 598** | **-4 195 639** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -63 737 | -65 375 |
| | Administrationskostnader | -19 318 | -41 272 |
| | Extern revision | -22 795 | -26 422 |
| | Konsultkostnader | 0 | -7 090 |
| | Föreningsverksamhet | -293 | -800 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -55 109 | -124 435 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-161 252** | **-265 395** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| | Övriga arvoden | -180 871 | -184 900 |
| | Sociala avgifter | -56 704 | -57 687 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-242 575** | **-247 587** |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 548 | 537 |
| | Ränteintäkter placeringar | 144 059 | 263 066 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 644 | 147 987 |
| | *Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter* | **145 251** | **411 590** |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Räntekostnader och liknande resultatposter* | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 037 741 | -516 115 |
| | Övriga räntekostnader | -3 518 | -2 475 |
| | *Summa Räntekostnader och liknande resultatposter* | **-1 041 259** | **-518 590** |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 105 969 626 | 102 886 752 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 28 800 000 | 28 800 000 |
| | Årets investeringar | 0 | 3 082 874 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **134 769 626** | **134 769 626** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -24 061 957 | -22 055 372 |
| | Årets avskrivningar | -2 078 519 | -2 006 585 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-26 140 476** | **-24 061 957** |
| | *Utgående redovisat värde* | **108 629 150** | **110 707 669** |

| | *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 107 000 000 | 96 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 7 600 000 | 5 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 31 000 000 | 38 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 707 000 | 3 578 000 |
| | *Summa* | **148 307 000** | **143 178 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 75 000 000 | 75 000 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **75 000 000** | **75 000 000** |

| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 439 568 | 626 542 |
| | Övriga fordringar | 4 322 | 4 157 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **1 443 890** | **630 699** |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 65 893 | 141 912 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 270 584 | 172 274 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **336 477** | **314 186** |

| Not 12 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Nordea företagskonto | 9 498 | 31 224 |
| | Nordea sparkonto | 262 | 86 341 |
| | SBAB | 0 | 627 674 |
| | Nordea företagskonto | 5 056 | 0 |
| | *Summa Kassa och bank* | **14 816** | **745 239** |

| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|---|---|---|

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2,45% | 2026-03-03 | 16 960 000 | 640 000 |
| Stadshypotek AB | 2,45% | 2026-01-02 | 13 496 047 | 375 655 |
| Stadshypotek AB | 0,96% | 2026-12-01 | 14 000 000 | 0 |
| | | | **44 456 047** | **1 015 655** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 44 456 047 |
| Kortfristig del | 44 456 047 |

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Momsskuld | 55 666 | 46 139 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 1 732 | 156 771 |
| | *Summa Övriga skulder* | **57 398** | **202 910** |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 751 478 | 535 634 |
| | Upplupna räntekostnader | 124 307 | 57 278 |
| | Övriga upplupna kostnader | 228 426 | 202 374 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **1 104 211** | **795 286** |

Årsredovisningen är daterad 2026-04-28.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen i Järfälla, org.nr. 769620-5322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen i Järfälla för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornen i Järfälla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

David Griffin
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Halil Gökalp**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 23:44:19*

**Martin Persson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:49:43*

**Björn Roger Zac Olsén**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:01:37*

**Ann Marie Shar**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 06:58:37*

**Gabriel Alptekin**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:58:02*

**David Griffin**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:59:06*

**Joakim Häll**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:23:42*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**David Griffin**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:28:00*

**Joakim Häll**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:24:06*

# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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