

# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	940
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 802
7	lägenheter (hyresrätt)	558
1	plats för antenn	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>8 300</b>

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.
Torbjörn Malmström	Ordförande	2017-06-03	2023-06-20
Halil Gökalp	Ordförande	2023-06-20	
Halil Gökalp	Ledamot	2019-05-29	2023-06-20
Holger Eliasson	Ledamot	2019-05-29	2023-04-17
Björn Roger Zac Olsén	Ledamot	2022-05-25	
Saidi Murad	Ledamot	2022-05-25	
Martin Persson	Ledamot	2019-05-29	
Eduard Kazarian	Ledamot	2023-06-20	
Tanya Isabelle Johansson	Suppleant	2023-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Halil Gökalp, Björn Olsén och Eduard Kazarian.

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 suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Paul Fogelman (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

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 2023-08-15.

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av hyresrätt innan försäljning
2022	Målning samtliga trapphus och korridorer
2021	Stampolning
2021	Sopnedkastan 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 tidigare lades 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

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

Årtal	Ändamål
2024	Våtrum gemensamhetslokaler översyn och ev. reparation
2024	Påbörja upprustning av föreningens hyresrätter
2024	Ventilation och undercentraler ska uppdateras
2029	Underhåll av tvättstugorna

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	320	167	238	294	181
Skuldsättning, kr/kvm	6 591	6 665	6 781	6 887	7 019
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 992	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	234	222	215	163	0
Årsavgifter, kr/kvm	765	726	721	710	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	885	839	858	845	0
Nettoomsättning, tkr	7 084	6 921	7 106	7 002	6 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	320	-1 217	-760	-89	-762
Soliditet, %	55	54	53	52	52

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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 2022-2019 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	61 816 454	0	665 889	62 482 343
Upplåtelseavgifter, kr	12 864 690	0	1 134 111	13 998 801
Underhållsfond, kr	2 618 664	0	-178 623	2 440 041
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>77 299 808</b>	<b>0</b>	<b>1 621 377</b>	<b>78 921 185</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-10 632 187	-1 217 346	178 623	-11 670 910
Årets resultat, kr	-1 217 346	1 217 346	320 477	320 477
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-11 849 533</b>	<b>0</b>	<b>499 100</b>	<b>-11 350 433</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>65 450 275</b>	<b>0</b>	<b>2 120 477</b>	<b>67 570 752</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 500 kr samt ianspråktagande skett med 547 123 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	-11 670 910
Årets resultat, kr	320 477
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 350 433</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	260 653
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-11 382 780</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 083 806	6 903 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 408	17 450
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 295 214</b>	<b>6 920 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 251 379	-4 999 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 364	-452 911
Personalkostnader	Not 6	-180 467	-160 772
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 055 100	-2 055 100
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 693 309</b>	<b>-7 668 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>601 904</b>	<b>-747 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	223 983	42 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-505 410	-511 830
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-281 427</b>	<b>-469 622</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>320 477</b>	<b>-1 217 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>320 477</b>	<b>-1 217 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>320 477</b>	<b>-1 217 346</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	109 631 380	111 686 480
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>109 631 380</b>	<b>111 686 480</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>109 631 380</b>	<b>111 686 480</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 206	58 424
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 850 744	3 061 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 081	231 629
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 020 031</b>	<b>3 351 356</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	10 616 677	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>10 616 677</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	954 872	7 180 156
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>954 872</b>	<b>7 180 156</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**13 591 580**      **10 531 512**

### Summa Tillgångar

**123 222 960**      **122 217 992**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	76 481 144	74 681 144
Fond för yttre underhåll	2 440 041	2 618 664
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>78 921 185</b>	<b>77 299 808</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-11 670 910	-10 632 187
Årets resultat	320 477	-1 217 346
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-11 350 433</b>	<b>-11 849 533</b>

**Summa Eget kapital****67 570 752**      **65 450 275****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 000 000	54 360 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>54 360 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 360 000	960 000
Leverantörsskulder		208 667	296 210
Skatteskulder		7 382	1 152
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	41 844	35 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 034 315	1 114 476
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>41 652 208</b>	<b>2 407 717</b>

**Summa Skulder****55 652 208**      **56 767 717****Summa Eget kapital och skulder****123 222 960**      **122 217 992**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 601 904 -747 724

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 055 100 2 055 100

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**2 055 100 2 055 100**

Erhållen ränta 182 874 42 208

Erlagd ränta -506 407 -512 454

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**2 333 471 837 130**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 87 646 -219 242

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -154 512 -33 714

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-66 866 -252 956**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 266 605 584 174**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 800 000 2 950 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -960 000 -960 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**840 000 1 990 000**

## Årets kassaflöde

**3 106 605 2 574 174**

## Likvida medel vid årets början

**10 238 184 7 664 011**

## Likvida medel vid årets slut

**13 344 789 10 238 184**

**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:

**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.

**Beskattnings**

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.

**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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 201 414	4 890 794
	Hyror bostäder	743 242	836 340
	Hyror lokaler	1 499 868	1 412 306
	Hyror övrigt	0	37 480
	Övriga primära intäkter	48 460	50 223
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 492 984</b>	<b>7 227 143</b>
	Avgiftsbortfall	-44 504	-30 468
	Hysesbortfall	-364 674	-293 169
	<i>Summa</i>	<b>-409 178</b>	<b>-323 637</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 083 806</b>	<b>6 903 506</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	86 072	0
	Övriga sekundära intäkter	125 336	17 450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>211 408</b>	<b>17 450</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-554 053	-712 781
	Snö och halk-bekämpning	-67 814	-69 143
	Reparationer	-386 621	-400 556
	Planerat underhåll	-260 653	-547 123
	Försäkringskostnader	-7 868	-409 787
	El	-594 988	-649 729
	Uppvärmning	-1 021 401	-859 550
	Vatten	-315 999	-331 281
	Sophämtning	-250 601	-226 415
	Fastighetsförsäkring	-150 024	-182 665
	Kabel-TV och bredband	-141 155	-129 170
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 201	-226 971
	Förvaltningsavtalskostnader	-259 615	-247 493
	Övriga driftkostnader	-7 385	-7 235
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 251 379</b>	<b>-4 999 898</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-211 911
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 350	-32 059
	Administrationskostnader	-48 259	-65 352
	Extern revision	-20 370	-19 400
	Konsultkostnader	-32 586	-27 313
	Föreningsverksamhet	-14 602	-13 173
	Övriga förvaltningskostnader	-83 197	-83 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-206 364</b>	<b>-452 911</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-145 950	-129 571
	Sociala avgifter	-29 517	-26 201
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-180 467</b>	<b>-160 772</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 253	1 971
	Ränteintäkter HSB bunden placering	15 356	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	207 375	40 237
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>223 983</b>	<b>42 208</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-499 991	-510 390
	Övriga räntekostnader	-5 419	-1 440
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-505 410</b>	<b>-511 830</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 886 752	102 886 752
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 800 000	28 800 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 686 752</b>	<b>131 686 752</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 000 272	-17 945 172
	Årets avskrivningar	-2 055 100	-2 055 100
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 055 372</b>	<b>-20 000 272</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 631 380</b>	<b>111 686 480</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 578 000	3 578 000
	<b>Summa</b>	<b>143 178 000</b>	<b>143 178 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	639 263	639 263
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>639 263</b>	<b>639 263</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-639 263	-639 263
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-639 263</b>	<b>-639 263</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 773 240	3 058 028
	Övriga fordringar	77 504	3 275
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 850 744</b>	<b>3 061 303</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	41 109	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 972	231 629
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>122 081</b>	<b>231 629</b>

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	2 300 000	0
SBAB placeringar	8 316 677	0
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>10 616 677</b>	<b>0</b>

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Nordea företagskonto	19 377	630 892
Nordea sparkonto	754 724	0
SBAB	180 771	6 549 264
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>954 872</b>	<b>7 180 156</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,96%	2026-12-01	14 000 000	0
Stadshypotek AB	0,49%	2024-12-30	22 120 000	320 000
Stadshypotek AB	1,38%	2024-12-01	18 240 000	640 000
			<b>54 360 000</b>	<b>960 000</b>

Långfristig del	14 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	40 360 000
Kortfristig del	40 360 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	960 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,91%
Finns swap-avtal	Nej



Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,96%	2026-12-01	14 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,49%	2024-12-30	22 120 000	320 000
	Stadshypotek AB	1,38%	2024-12-01	18 240 000	640 000
				<b>54 360 000</b>	<b>960 000</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			40 360 000	
	Kortfristig del			40 360 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	41 844	27 314
	Övriga kortfristiga skulder	0	8 564
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>41 844</b>	<b>35 878</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	723 660	699 294
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	50 241	51 238
	Övriga upplupna kostnader	260 414	363 944
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 034 315</b>	<b>1 114 476</b>

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 2023.

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 2023 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 BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

David Griffin  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HALIL GÖKALP**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:30:36



**MARTIN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:35:05



**BJÖRN ROGER ZAC OLSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 20:24:28



**SAIDI MURAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:21:36



**EDUARD KAZARIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 19:55:02



**DAVID GRIFFIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 21:31:31



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:43:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAVID GRIFFIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:03:57



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:43:53



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.