



Årsredovisning 2023



Brf Tornérplatsen

Org nr 769621-6709

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tornérplatsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen bildades 2011-12-01. Fastighetsbeteckning är Järfälla Jakobsberg 2:2783. Styrelsen planerar arbetet utifrån den underhållsplan och budget som upprättats.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-26 efter av årsstämman godkänd stadgeändring (ursprungligen 2010-06-22).

Föreningens byggnader

Fastigheterna består av två bostadshus med fem respektive tre våningar, byggår 1965 resp 1967. Byggnaderna har hiss i samtliga fem entréer. Fastigheterna är upplåtna med äganderätt.

Av föreningens 57 lägenheter uppläts 2023-12-31 50 st med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt, varav en hyrs av Järfälla kommun.

Lägenheternas storlek fördelar sig enligt följande:

1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	10 st
3 rum och kök	27 st
4 rum och kök	11 st
5 rum och kök	1 st

Föreningen har även två lokaler som varit uthyrda till näringsidkare; Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB, t o m 2024-04-30 och Riksbyggen Ekonomisk Förening t o m 2023-06-30.

Totalytan av bostäder och lokaler är enligt taxeringsbeskedet 4 567 kvm, varav 4 168 kvm utgör bostadsyta och 399 kvm lokalyta.

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme samt utrustad med värmepumpar med frånluftsåtervinning.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 589 kr per lägenhet.

Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 72 743 000 kr, varav byggnadsvärdet är 49 602 000 kr och markvärdet är 23 141 000 kr. Värdeåret är 1967.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningens har tecknat avtal om teknisk förvaltning med EFS AB. Avtalet har löptid fram till 2024-12-31. Stoff Fastighetsteknik AB uppdaterade Underhållsplanen 2020-12-16. Nästa gång underhållsplanen uppdateras är december 2023.

Hyres- och lokalhyresgäster

Vi följer den underhållsplan som har upprättats för hyresrätterna och detta arbete fortlöper. Målning och tapetsering och byte av fläktar enligt plan.

Brandskydd

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har fortgått, en dokumenterad brandskyddsronde med TMP genomfördes och egna brandskyddsronder har gjorts varje kvartal. SBA har även bedrivits tillsammans med våra lokalhyresgäster. Brandtätning har slutförts i alla våra utrymmen, vi har kontrollerat våra brandsläckare och satt upp brandvarnare på vissa ställen i våra allmänna utrymmen. Rökluckekontroll genomfördes under december. Information om brandskydd har lagts ut på vår hemsida och styrelsen har inventerat var brandvarnare saknas i alla lägenheter och vidtagit erforderliga åtgärder. Alla boende har skyldighet enligt lag att ha en fungerande brandvarnare, i lägenhetsytor över 55 kvm rekommenderas flera.

Lansengården SFF

Föreningen är delägare i Lansengårdens Samfällighetsförening (SFF) som förvaltar den gemensamma Lansengården med ytan 757 kvm. Vår andel i SFF är 34,3 procent. Föreningen upprättades 2015 och vår förening har två ordinarie ledamöter och en suppleant som representanter i SFF:s styrelse. SFF ombesörjer snöröjning, sandning och sopning av gården samt ansning av buskar och marktäckning för stopp av ogrässpridning. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Information & hemsida

Vi arbetar med att löpande få ut aktuell information till alla boende. Vår Trivselskrift har uppdaterats.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2011-09-20.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll av fastigheterna, räntekostnader och amorteringar av föreningens lån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt styrelsens framtagna underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5% år 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond föreslås enligt underhållsplan med 800 445 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-18 haft följande sammansättning:

Said Ahassad
Daniel Gaszewski
Bo Jakobsson
Petra Segerberg, avgick 2023-05-29

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

I fastighetsförsäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 5 miljoner kr.

Arvode

Årsarvode för styrelsen från årsstämma 2023 till årsstämma 2024 utgår med 100 000 kr.

Firmatecknare

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöter, två i förening.

Revisor

Erik Davidsson
BoRevision

Valberedning

Örjan Sjöström
Jenny Rosendahl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter sex år avslutade i mitten av året vår hyresgäst Riksbyggen sitt nybygge, vi söker därför ny hyresgäst i den lokalen. ingen avgiftshöjning 2023, men för 2024, 5%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 66 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 8 st. Antalet avgående medlemmar 5 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 69 medlemmar. Under året har 5 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 072	4 120	4 032	4 060
Resultat efter finansiella poster	557	309	18	488
Resultat exkl. avskrivningar	1 206	957	666	1 136
Soliditet (%)	41,44	40,88	39,27	35,66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	800	794	774	760
Hyra per kvm hyresrätter (kr)	1 206	1 059	1 043	1 024
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 481	10 481	11 051	11 785
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 360	8 360	8 815	9 400
Elkostnad per kvm total yta(kr)	59	77	48	39
Värmekostnad/kvm total yta(kr)	125	111	119	86
Vattenkostnad/kvm total yta(kr)	51	57	56	44
Sparande per kvm (kr/kvm)	296	338	227	370
Räntekänslighet (%)	13,10	13,20	14,28	15,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	225	204	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,57	68,88	68,73	63,61

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Hyra/kvm

Grundhyran för hela året dividerat med hyresrätternas yta vid årets slut.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 732 842	6 274 412	680 687	-15 183 421	309 223	26 813 743
Disposition av föregående års resultat:			216 004	93 219	-309 223	0
Årets resultat					557 404	557 404
Belopp vid årets utgång	34 732 842	6 274 412	896 691	-15 090 202	557 404	27 371 147

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 090 201
årets vinst	557 404
	-14 532 797

behandlas så att avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkats från yttre fond	-207 158
i ny räkning överföres	-15 126 084
	-14 532 797

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 072 334	4 120 407
Övriga rörelseintäkter		116 165	78 551
Summa rörelseintäkter		4 188 499	4 198 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 270 104	-2 605 045
Övriga externa kostnader	4	-174 410	-157 412
Personalkostnader	5	-129 934	-157 105
Avskrivningar		-648 209	-648 209
Summa rörelsekostnader		-3 222 657	-3 567 771
Rörelseresultat		965 842	631 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 312	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 750	-321 964
Summa finansiella poster		-408 438	-321 964
Resultat efter finansiella poster		557 404	309 223
Årets resultat		557 404	309 223

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	63 546 755	64 194 964
Summa materiella anläggningstillgångar		63 546 755	64 194 964
Summa anläggningstillgångar		63 546 755	64 194 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 032	5 032
Övriga fordringar	7	694 600	796 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 511	115 332
Summa kortfristiga fordringar		843 143	916 561
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 657 136	474 402
Summa kassa och bank		1 657 136	474 402
Summa omsättningstillgångar		2 500 279	1 390 963
SUMMA TILLGÅNGAR		66 047 034	65 585 927

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 007 254	41 007 254
Fond för yttre underhåll		896 691	680 687
Summa bundet eget kapital		41 903 945	41 687 941
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 090 201	-15 183 421
Årets resultat		557 404	309 223
Summa ansamlad förlust		-14 532 797	-14 874 198
Summa eget kapital		27 371 148	26 813 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 582 000	38 182 000
Summa långfristiga skulder		23 582 000	38 182 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 600 000	0
Förskott från kunder		55 212	55 212
Leverantörsskulder		234 901	197 960
Skatteskulder		10 840	8 489
Övriga skulder		16 692	33 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	176 241	294 616
Summa kortfristiga skulder		15 093 886	590 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 047 034	65 585 927

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		557 404	309 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 209	648 209
Förändring skatteskuld/fordran		869	-2 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 206 482	955 402
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-5 032
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 180	10 036
Förändring av leverantörsskulder		36 941	66 701
Förändring av kortfristiga skulder		-135 587	-201 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 079 656	825 496
Finansieringsverksamheten			
Förändring låneskulder		0	-2 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 075 000
Årets kassaflöde		1 079 656	-1 249 504
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 204 080	2 453 583
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 283 736	1 204 079

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2/ om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20-60 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 847 578	2 842 593
Hyror bostäder	573 782	556 040
Hyror lokaler	533 330	613 018
Övriga objekt	51 103	59 168
Vatten, moms	66 541	49 588
	4 072 334	4 120 407

I årsavgiften ingår värme, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	185 730	167 521
Städkostnader	84 597	67 346
Serviceavtal	37 990	37 990
Besiktningkostnader	6 375	6 094
Gemensamhetsanläggning	46 305	138 915
Reparationer	101 804	63 501
Underhåll	207 158	584 441
El	267 490	322 480
Värme	549 045	466 728
Vatten och avlopp	233 786	237 901
Avfallshantering	118 550	104 330
Försäkringskostnader	166 934	111 056
Kabel-tv	16 407	139 853
Bredband	88 774	16 211
Förbrukningsinventarier och material	29 157	14 665
Fastighetsskatt	39 430	39 430
Fastighetsavgift	90 573	86 583
	2 270 105	2 605 045

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	15 840	11 610
Datorkommunikation	0	70
Porto	3 939	5 220
Kontorsmaterial	0	289
Revisionsarvode	30 912	25 183
Ekonomisk förvaltning	92 525	86 074
Bankkostnader	4 398	4 406
Medlems-/föreningsavgifter	12 042	11 391
Övriga poster	14 755	13 169
	174 411	157 412

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	100 000	126 000
Sociala avgifter	29 934	31 105
	129 934	157 105

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Ingående avskrivningar	-6 257 670	-5 609 461
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 905 879	-6 257 670
Redovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående redovisat värde	63 546 755	64 194 964
Taxeringsvärden byggnader	49 602 000	49 602 000
Taxeringsvärden mark	23 141 000	23 141 000
	72 743 000	72 743 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	68 000	66 518
Avräkningskonto förvaltare	626 600	729 679
	694 600	796 197

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	58 174	50 586
Kabel-TV	25 254	23 739
Medlemsavgift	6 380	6 380
Ekonomisk förvaltning	0	21 651
Serviceavtal	12 975	12 975
Vattenavgifter	40 728	0
	143 511	115 331

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB lån nr 34448272	0,69	2026-01-28	11 582 000	11 582 000
SEB lån nr 34448388	0,95	2024-01-28	12 850 000	12 850 000
SEB lån nr 36718064	0,74	2025-10-28	6 750 000	6 750 000
SEB lån nr 37737631	0,88	2025-06-28	5 250 000	5 250 000
SEB lån nr 41880309	0,96	2024-01-28	1 750 000	1 750 000
Kortfristig del av lån			-14 600 000	0
			23 582 000	38 182 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	3 417	3 417
Revisionsarvode	27 500	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	0	126 511
Förutb hyror/avg, ej reskontra	3 884	0
Fastighetsel	30 590	45 919
Fjärrvärme	70 289	61 600
Renhållning	6 392	0
Upplupna styrelsearvoden	26 000	26 000
Upplupna lagst soc avg	8 169	8 169
	176 241	294 616

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 932 000	42 932 000
	42 932 000	42 932 000

Järfälla den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Said Ahassad
Ordförande

Daniel Gaszewski

Bo Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Davidsson
Revisor