

ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 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. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	887
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 802
7	lägenheter (hyresrätt)	558
1	förråd	52
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 Olsén	Ledamot	2022-05-25	
Saidi Murad	Ledamot	2022-05-25	2024-06-13
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	
Eduard Kazarian	Ledamot	2023-06-20	2024-06-13
Tanya Johansson	Suppleant	2023-06-20	2024-06-13
Robin Jakobsson	Suppleant	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Samuelsson, Ann Marie Shar, Gabriel Alptekin och Martin Persson som ledamöter samt Robin Jakobsson som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 12 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 revisor Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Paul Fogelman (sammankallande) och Aria Rashid, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-10-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 %. Styrelsen har beslutat att från och med 2025-01-01 höja avgiften 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	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	Sopnedkassen 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	Åtgärd
2025	Tak målning
2025	Våtrum gemensamhetslokaler översyn och ev. reparation
2025	Eventuellt byte av rökluckor
2025	Stamspolning
2025	Utbyte av tryckkärl i undercentraler
2026	Fasad reparation
2027	byte av porttelefoner
2029	Underhåll av tvättstugorna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	353	320	167	238	294
Skuldsättning, kr/kvm	6 223	6 591	6 665	6 781	6 887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 470	7 992	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	224	234	222	215	163
Årsavgifter, kr/kvm	837	765	726	721	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	926	885	839	858	845
Nettoomsättning, tkr	7 595	7 084	6 921	7 106	7 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	818	320	-1 217	-760	-89
Soliditet, %	57	55	54	53	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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 2022-2020 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 482 343	0	0	62 482 343
Upplåtelseavgifter, kr	13 998 801	0	0	13 998 801
Underhållsfond, kr	2 440 041	0	796 247	3 236 288
S:a bundet eget kapital, kr	78 921 185	0	796 247	79 717 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 670 910	320 477	-796 247	-12 146 680
Årets resultat, kr	320 477	-320 477	818 148	818 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 350 433	0	21 901	-11 328 532
S:a eget kapital, kr	67 570 752	0	818 148	68 388 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 147 000 kr samt ianspråktagande skett med 350 753 kr.

Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-11 382 780
Årets resultat, kr	818 148
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 564 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-854 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 100
Balanseras i ny räkning, kr	-11 328 532

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	7 594 568	7 083 806	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 786	211 408	
Summa Rörelseintäkter		7 640 354	7 295 214	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 195 639	-4 251 379	
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 395	-206 364	
Personalkostnader	Not 6	-247 587	-180 467	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 006 585	-2 055 100	
Summa Rörelsekostnader		-6 715 206	-6 693 309	
Rörelseresultat		925 148	601 904	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	411 590	223 983	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-518 590	-505 410	
Summa Finansiella poster		-107 000	-281 427	
Resultat efter finansiella poster		818 148	320 477	
Resultat före skatt		818 148	320 477	
Årets resultat		818 148	320 477	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	110 707 669	109 631 380
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 707 669	109 631 380
Summa Anläggningstillgångar		110 707 669	109 631 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 391	47 206
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	630 699	1 850 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	314 186	122 081
Summa Kortfristiga fordringar		993 276	2 020 031

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	10 616 677
Summa Kortfristiga placeringar		8 500 000	10 616 677

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	745 239	954 872
Summa Kassa och bank		745 239	954 872

Summa Omsättningstillgångar		10 238 515	13 591 580
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		120 946 184	123 222 960
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 481 144	76 481 144
Fond för yttre underhåll	3 236 288	2 440 041
Summa Bundet eget kapital	79 717 432	78 921 185

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 146 680	-11 670 910
Årets resultat	818 148	320 477
Summa Ansamlad förlust	-11 328 532	-11 350 433

Summa Eget kapital	68 388 900	67 570 752
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 000 000	14 000 000
Summa Långfristiga skulder		14 000 000	14 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 320 000	40 360 000
Leverantörsskulder		228 057	208 667
Skatteskulder		11 031	7 382
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	202 910	41 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	795 286	1 034 315
Summa Kortfristiga skulder		38 557 284	41 652 208

Summa Skulder		52 557 284	55 652 208
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		120 946 184	123 222 960
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	925 148	601 904
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 006 585	2 055 100
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 006 585	2 055 100
Erhållen ränta	310 787	182 874
Erlagd ränta	-511 553	-506 407
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 730 967	2 333 471
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-19 140	87 646
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-61 961	-154 512
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-81 101	-66 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 649 866	2 266 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 082 874	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 082 874	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 800 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 040 000	-960 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 040 000	840 000
Årets kassaflöde	-3 473 008	3 106 605
Likvida medel vid årets början	13 344 789	10 238 184
Likvida medel vid årets slut	9 871 781	13 344 789

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 748 648	5 201 414
	Hyror bostäder	758 285	743 242
	Hyror lokaler	1 536 652	1 499 868
	Övriga primära intäkter	30 501	48 460
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 074 086	7 492 984
	Avgiftsbortfall	0	-44 504
	Hyresbortfall	-479 518	-364 674
	<i>Summa</i>	-479 518	-409 178
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 594 568	7 083 806
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	86 072
	Övriga sekundära intäkter	45 786	125 336
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	45 786	211 408
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-587 775	-554 053
	Snö och halk-bekämpning	-52 821	-67 814
	Reparationer	-467 793	-386 621
	Planerat underhåll	-90 100	-260 653
	Försäkringsskador	-2 740	-7 868
	El	-429 876	-594 988
	Uppvärmning	-1 061 418	-1 021 401
	Vatten	-357 900	-315 999
	Sophämtning	-255 146	-250 601
	Fastighetsförsäkring	-202 589	-150 024
	Kabel-TV och bredband	-158 598	-141 155
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-236 850	-233 201
	Förvaltningsavtalskostnader	-270 914	-259 615
	Övriga driftkostnader	-21 117	-7 385
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 195 639	-4 251 379

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 375	-7 350
	Administrationskostnader	-41 272	-48 259
	Extern revision	-26 422	-20 370
	Konsultkostnader	-7 090	-32 586
	Föreningsverksamhet	-800	-14 602
	Övriga förvaltningskostnader	-124 435	-83 197
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-265 395	-206 364
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-184 900	-145 950
	Sociala avgifter	-57 687	-29 517
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-247 587	-180 467
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	537	1 253
	Ränteintäkter placeringar	263 066	15 356
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	147 987	207 375
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	411 590	223 983
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-516 115	-499 991
	Övriga räntekostnader	-2 475	-5 419
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-518 590	-505 410

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 886 752	102 886 752
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 800 000	28 800 000
	Årets investeringar	3 082 874	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 769 626	131 686 752
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 055 372	-20 000 272
	Årets avskrivningar	-2 006 585	-2 055 100
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 061 957	-22 055 372
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 707 669	109 631 380
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	143 178 000	143 178 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	75 000 000	75 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	626 542	1 773 240
	Övriga fordringar	4 157	77 504
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	630 699	1 850 744
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	141 912	41 109
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 274	80 972
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	314 186	122 081
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 500 000	2 300 000
	SBAB	6 000 000	8 316 677
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	8 500 000	10 616 677

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea företagskonto	31 224	19 377
Nordea sparkonto	86 341	754 724
SBAB	627 674	180 771
<i>Summa Kassa och bank</i>	745 239	954 872

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	3,05%	2025-04-01	19 720 000	320 000
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	17 600 000	640 000
			51 320 000	960 000

Långfristig del	14 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 320 000
Kortfristig del	37 320 000
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	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	3,05%	2025-04-01	19 720 000	320 000
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	17 600 000	640 000
			51 320 000	960 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 320 000
Kortfristig del	37 320 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	46 139	41 844
Övriga kortfristiga skulder	156 771	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	202 910	41 844

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	535 634	723 660
	Upplupna räntekostnader	57 278	50 241
	Övriga upplupna kostnader	202 374	260 414
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	795 286	1 034 315

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Revisorenas 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 (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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Tomen i Järfälla för räkenskapsåret 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HALIL GÖKALP

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 19:49:34



MARTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 16:22:14



JOHAN SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 07:49:41



BJÖRN ROGER ZAC OLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 19:55:44



ANN MARIE SHAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 20:26:32



GABRIEL ALPTEKIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 20:03:13



DAVID GRIFFIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:30:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:55:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID GRIFFIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:22:01



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:55:20



HSB – där möjligheterna bor

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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.