

Årsredovisning

Brf Tornen - Nybohov

769604-4457

Styrelsen för Brf Tornen - Nybohov får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, utan tidsbegränsning, upplåta lägenheter åt medlemmarna.

ORDINARIE LEDAMÖTER:

Bernhard Eriksson
Britt-Marie Eriksson
Tommy Nylander
Göran Bolin
Jan Mellström

SUPPLEANTER:

Erik Lagerström
Jan Eric Smith
Hamza Kadhum

ADJUNGERAD STYRELSEMEDLEM:

Magnus Hartzell

REVISOR:

Caroline Ståhle, Nxt Level

VALBEREDNING:

Johan Lindberg
Jasmine Mobäck (avgått under året)

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten samt konstituerande möte efter stämman. Dessutom har vi träffats för arbete i styrelserummet vid många tillfällen

MEDLEMSINFORMATION

Brf Tornen-Nybohov består av 272 lägenheter, 1 lokal samt 1 antennkontrakt.
Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt strävar mot låga driftskostnader.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 683 046 000 kronor, varav byggnad 281 370 000 kronor. Föreningens fastigheter var under 2024 fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Aktuell underhållsplan finns, den sträcker sig till 2054.

EKONOMI

Föreningen har under året anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning och ECA Redovisning och förvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har under året träffat många leverantörer som presenterat sina förslag och verksamheter.

Räntor har omförhandlats.

För att möta ökade driftskostnader och räntor men även att långsiktigt säkerställa att föreningens ekonomi kommer i balans beslutades att höja avgifterna med 17 % från årsskiftet. Även övriga avgifter justerades upp.

EKONOMISKA SAMARBETEN MED ANDRA FÖRENINGAR

Föreningen är delägare i parkeringssamfälligheten Reservaren tillsammans med 3 andra bostadsrättsföreningar som disponerar parkeringsytor och garage till medlemmarna.

Föreningen är delägare i 2 gemensamhetsanläggningar

Väsentliga händelser

Vi har under året tagit in offerter från 5 förvaltningsföretag och fått svar från 3 av dessa. Vi gick vidare med 2 företag och valde det som vi ansåg vara bäst för oss. Det blev Driftia AB som framöver sköter den tekniska förvaltningen samt den administrativa delen som gäller e-post, överlåtelsekontroller mm.

Vi har även upprättat en ny underhållsplan som gäller till och med 2054.

Vi har sagt upp hissavtalen för omförhandling och nya förfrågningar för service har skickats ut och kommer att upphandlas under 2025 i samarbete med en konsultbyrå.

Under året har garantibesiktning utförts av balkonger efter ett omfattande åtgärds paket av TBO. Garantitiden förlängdes med ytterligare ett år.

Solpanelerna som installerades under våren har under 2024 producerat ca 115.000 kWh under 7-8 månaders driftstid. I samband med installationerna av solpaneler förstärktes takkonstruktionen för att uppfylla nuvarande regelverk avseende snölaster mm, samt att nytt tätskikt applicerades.

Frånluftsvärmepumparna är i drift från 1 november till 1 april och där har vi minskat förbrukningen av behovet av köpt fjärrvärme, men tyvärr så ökar fjärrvärmepriserna så att vår besparing äts upp av ökade fjärrvärmekostnader.

Vi har haft löpande tillsyn av det systematiska brandskyddsarbetet som utförs 4 gånger per år då Driftias brandskyddsteam går igenom fastigheterna och kontrollerar så att de uppfyller de brandsäkerhetskrav som krävs.

Två gånger, en på våren och en på hösten, har föreningen ställt ut containrar på gårdarna för att underlätta återvinning av de boendes grovsopor.

Föreningens hemsida har uppdaterats.

Trädgården: På baksidan mellan 97:an och 99:an har nya planteringar anlagts av cortenstål med särskilt torktåliga växter som även är dragväxter för pollinerande insekter.

Vi har under året påbörjat matavfallsåtervinningen med gröna påsar och i samband med detta har vi installerat bibliotek i miljöstugorna.

Arbetet med solpanelerna färdigställdes under våren.

Vi drabbades också av fjärrvärmeläckage mellan 65-67 och 67-81. Reparationer har pågått under 2024 av Stockholms Exergi och i samband med detta så har även Brf Tornen-Nybohov utfört utbyte av värmeledning och varmvatten/varmvattencirkulation rör.

Under året har vi renoverat och sålt 2 lägenheter.

En arbetsgrupp inom styrelsen har påbörjat genomgång av föreningens ansvar för krisberedskap. Under året har administrativt förarbete pågått för installation av laddstolpar på våra P-platser. Vi har ansökt om att bilda en sektion i samfälligheten bestående av 2 av föreningarna som vill installera laddstolpar. Beslut om detta krävs på stämman för att vi ska kunna gå vidare.

Tele2:s lokal i 97:an har sagts upp och iordningsställts för att disponeras av entreprenörer.

FÖRENINGENS VIKTIGASTE SAMARBETSPARTNERS OCH LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel och teknisk samt adm förvaltning	Driftia
Inpasseringssystem	Axema
Serviceavtal avseende skötsel och rep. av hissar	Kone
Trädgårdsskötsel	Fogel Mark
Parkeringsövervakning	P-Service
Städning av allmänna ytor	Maries städ
Störningar i fastigheterna	Sv Störningsjou
Entrémattor	Söderberg mat
Sopsugsanläggningen	Envac
Larmtelefoner i hissar	Telia
Snöröjning och sandborttagning	Växthuset
Städning av gym, driftsutrymmen, bastu och gästläg	Rena Städa
Varmvattenmätning	Techem
Antennkontrakt	SL
Fjärrvärmeleveranser	Sthlm Exergi
TV	ComHem
Stadsfiber	Stokab
Vatten och avlopp	SVOA
Elförbrukning	Fortum EL
Elöverföring	Ellevio
Fastigheternas styrsystem	KTC Kontroll
Tomträtt	Sthlms Stad
Revisionstjänster	Nxt Level Rev
Ekonomisk förvaltning	ECA Redovisnir
Låssystem	Axlås
Reparationer, renovering av lägenheter	Sjögrunds Byg
Bredband	Ownit

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	13 798	12 885	12 051	11 782
Resultat efter finansiella poster	-14 914	-13 128	-10 947	-6 370
Soliditet %	74	76	75	74
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 830	5 576	5 911	6 175
Räntekänslighet	8	8	9	10
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	172	193	189	178
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	486	431	398	388
Sparande (kr) per kvadratmeter	-214	-158	-158	-79
Årsavgifternas andel av intäkterna i %	58	55	54	53
Skuldsättning per kvadratmeter brf-yta	6 749	6 504	7 005	7 376

Total boyta: 19 366 kvm

Varav brf-yta: 16 730 kvm

Definitioner av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

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

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea. (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna i procent

De totala årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Av årets totala förlust är drygt 6 miljoner, avskrivningar. I det justerade resultatet är även årets underhållskostnader återförda och de är på närmare 5 miljoner kronor. Under året ombildades två hyresrätter som sen såldes som bostadsrätter vilket inbringade 7 miljoner. Det får inte tas upp i resultatet utan enbart i balansräkningen men har bidragit till ett positivt kassaflöde under räkenskapsåret. För att stärka föreningens ekonomi fattade man beslut om att höja avgifterna med 17% från 1 januari 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	344 201 644	94 275 152	15 891 189	-82 116 460	-13 127 689
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Sålda lägenheter	2 215 646	5 081 854			
Balanseras i ny räkning				-13 127 689	13 127 689
Avsättning underhållsfond			2 049 138	-2 049 138	
Anspråktagande av fond			-3 734 549	3 734 549	
Årets resultat					-14 913 538
Belopp vid årets utgång	346 417 290	99 357 006	14 205 778	-93 558 738	-14 913 538

	Totalt
Belopp vid årets ingång	359 123 836
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Sålda lägenheter	7 297 500
Balanseras i ny räkning	0
Avsättning underhållsfond	0
Anspråktagande av fond	0
Årets resultat	-14 913 538
Belopp vid årets utgång	351 507 798

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-93 558 739
Årets resultat	-14 913 538
Summa	-108 472 277

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	2 048 139
Balanseras i ny räkning	-110 520 416
Summa	-108 472 277

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	13 798 445	12 884 951
Övriga rörelseintäkter	3	230 518	143 447
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 028 963	13 028 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 866 698	-8 800 472
Underhåll och reparationer	5	-8 676 298	-6 231 109
Övriga externa kostnader	6	-2 989 440	-3 434 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-6 004 104	-5 854 343
Summa rörelsekostnader		-26 536 541	-24 320 075
Rörelseresultat		-12 507 578	-11 291 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 016	30 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 446 976	-1 866 918
Summa finansiella poster		-2 405 960	-1 836 012
Resultat efter finansiella poster		-14 913 538	-13 127 689
Resultat före skatt		-14 913 538	-13 127 689
Årets resultat		-14 913 538	-13 127 689

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	454 670 177	456 512 082
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	6 557 589	7 393 171
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	33 844	2 961 179
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>461 261 610</i>	<i>466 866 432</i>
Summa anläggningstillgångar		461 261 610	466 866 432
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående nyanläggningar		75 221	–
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>75 221</i>	<i>–</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 459 715	2 258 783
Övriga fordringar		492 179	68 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 164 415	1 111 219
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 116 309</i>	<i>3 438 513</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 406 596	3 677 796
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 406 596</i>	<i>3 677 796</i>
Summa omsättningstillgångar		10 598 126	7 116 309
SUMMA TILLGÅNGAR		471 859 736	473 982 741

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner	12	445 774 296	438 476 796
Fond för yttre underhåll		14 205 778	15 891 189
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>459 980 074</i>	<i>454 367 985</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-93 558 739	-82 116 460
Årets resultat		-14 913 538	-13 127 689
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-108 472 277</i>	<i>-95 244 149</i>
Summa eget kapital		351 507 797	359 123 836
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	71 847 225	81 915 125
Summa långfristiga skulder		71 847 225	81 915 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	41 067 900	26 067 900
Förskott från kunder		36 670	36 670
Leverantörsskulder		1 883 077	1 475 795
Aktuella skatteskulder		514 829	946 296
Övriga skulder		63 621	33 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 938 617	4 383 817
Summa kortfristiga skulder		48 504 714	32 943 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		471 859 736	473 982 741

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 507 578	-11 291 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	6 004 104	5 849 343
Erhållen ränta	41 016	–
Erlagd ränta	-2 446 976	-1 836 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 909 434	-7 278 346
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-677 799	-294 647
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	560 934	321 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 026 299	-7 251 925
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-474 503	-2 913 679
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-474 503	-2 913 679
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lägenheter	7 297 500	12 847 500
Upptagna lån	5 000 000	–
Amortering av lån	-67 900	-6 490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 229 600	6 357 500
Årets kassaflöde	2 728 798	-3 808 104
Likvida medel vid årets början	3 677 798	7 485 902
Likvida medel vid årets slut	6 406 596	3 677 798

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostadsrätt	8 136 532	7 157 850
	Hyra bostäder	4 061 675	4 053 534
	Hyra lokaler	97 926	356 568
	Hyra parkering	482 879	404 355
	Vattendebitering	462 903	383 630
	Gästlägenhet	67 650	73 350
	Gym	177 060	145 675
	Övriga intäkter	114 955	83 696
	Försäkringsersättning	–	35 386
	Bredband	185 951	175 027
	Elstöd	–	108 061
	Andrahandsuthyrning	10 914	51 266
		13 798 445	13 028 398

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Elproduktion solcellsanläggning	8 982	–
	Ersättning Advokat- och rättegångskostnader	221 536	–
		230 518	–

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Värme	1 821 465	2 123 113
	Elkostnader	821 156	1 025 345
	Vatten och avlopp	689 536	584 438
	Städning och renhållning	452 314	478 539
	Sophämtning och grovsopor	669 884	588 058
	Snöröjning	176 915	115 506
	Gård/ Trädgårdsskötsel	630 666	611 128
	Gemensamhetsanläggningar	91 262	159 844

Tomträttsavgäld	3 513 500	3 114 500
	8 866 698	8 800 471

Not 5	Underhåll och reparationer	2024	2023
	Reparation och underhåll av fastighet **)	4 755 906	3 876 965
	Hissar	629 859	364 315
	Lås	33 459	98 075
	Myndighetsbesiktingar	14 566	–
	Fastighetsskötsel och förvaltning	944 955	988 607
	Teknisk förvaltning	267 664	173 000
	Gemensamma utrymmen	71 850	329 086
	Yttre underhåll	23 703	16 718
	Övriga fastighetskostnader	296 762	384 343
	Ombyggnad lägenheter *)	1 637 574	–
		8 676 298	6 231 109

* Ombyggnad av lägenheter påverkar inte avgiftssättningen.

** För detaljer om Reparationer och underhåll finns uppgifter i förvaltningsberättelsen om vad som utförts.

Not 6	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Kabel-TV och Bredband	393 846	439 322
	Fastighetsskatt	471 105	482 668
	Fastighetsförsäkring	338 734	309 006
	Mäklarsvoden	60 000	99 657
	Telekommunikation	747	109
	Datakommunikation	11 821	7 906
	Självrisker vid skada	42 950	–
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	539 966	421 276
	Revisionsarvode	41 688	37 937
	Ekonomisk förvaltning	602 123	607 191
	Styling lägenheter	24 000	48 000
	Advokat- och rättegångskostnader *)	241 062	656 993
	Övriga externa tjänster	56 702	65 380
	Övriga förvaltningskostnader	164 695	258 706
		2 989 439	3 434 151

* Av Advokat- och rättegångskostnaderna har 206 850 kr + ränta ersatts, detta återspeglas i intäkterna.

Not 7	Avskrivningstider	
	Anläggningstillgång	Avskrivning
	Byggnader - stomme	0,5%
	Byggnader - fasad	1%
	Byggnader - fönster	1%
	Byggnader - yttertak	1%
	Trädgård	2%

Förbättring byggnader	0,5%
Tvättstuga	5%
Hissar	2%
Balkonger	2%
Övriga förbättringar	2%
Miljöstugor	4%
Övervakning	6,67%
Inpasseringssystem	5%
Löpband	20%
Värmepumpar	10%
Vattenmätare	10%
Bastu	10%
Cykelrum	10%
Nödbelysning	10%
Solcellsprojekt	4%

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	510 019 051	510 019 051
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 321 262	–
	Utgående anskaffningsvärden	513 340 313	510 019 051
	Ingående avskrivningar	-53 506 969	-48 420 894
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 163 167	-5 086 075
	Utgående avskrivningar	-58 670 136	-53 506 969
	Redovisat värde	454 670 177	456 512 082
	Taxeringsvärden	683 046 000	683 046 000

Not 9	Löpband	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Utgående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Ingående avskrivningar	-102 516	-68 344
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 172	-34 172
	Utgående avskrivningar	-136 688	-102 516
	Redovisat värde	34 170	68 342

Not 10	Övriga installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 062 761	8 062 761
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		

Inköp	5 335	–
Utgående anskaffningsvärden	8 068 096	8 062 761
Ingående avskrivningar	-737 932	-8 836
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-806 745	-729 096
Utgående avskrivningar	-1 544 677	-737 932
Redovisat värde	6 523 419	7 324 829

Not 11	Pågående arbeten	2024-12-31	2023-12-31
	Värmekulvert Exergi	33 844	33 844
	Värmeåtervinning	–	2 585
	Solceller	–	2 924 750
		33 844	2 961 179

Not 12	Försäljning lägenheter	2024-12-31	2023-12-31
	Av föreningen sålda lägenheter (2 st)	7 297 500	12 847 500
		7 297 500	12 847 500

Föreningen sålde under 2024 två (2) lägenheter som har stärkt både kassan och det egna kapitalet.
Slutlikvid för en tidigare upplåten lägenhet tillgodogjordes under 2024.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som ska ränteändras inom ett (1) år och belopp som ska amorteras under året betraktas numera som en kortfristig skuld

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2024	Belopp 2023
Handelsbanken 787796	2,42%	2026-12-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 787795	2,46%	2027-12-01	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken 563715	4,19%	2028-03-01	9 915 125	9 983 025
Handelsbanken 721260	3,25%	2025-03-13	5 000 000	
Handelsbanken 324906	0,61%	2025-12-01	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken 436718	0,99%	2026-01-30	18 000 000	18 000 000
Summa lån Handelsbanken			76 915 125	71 983 025
SBAB 19606546	1,87%	2025-01-17	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606511	2,5%	2027-12-09	18 000 000	18 000 000
Summa lån SBAB			36 000 000	36 000 000
Summa lån			112 915 125	107 983 025
Varav kortfristig del			41 067 900	22 540 925

Not	14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
		Fastighetsinteckningar	172 000 000	172 000 000
		Summa ställda säkerheter	172 000 000	172 000 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Bernhard Eriksson
Styrelseordförande

Tommy Nylander

Britt-Marie Eriksson

Göran Bolin

Jan Mellström

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

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2025 22:41

SENT BY OWNER:
Eva Fandén Bodén • 10.04.2025 15:17

DOCUMENT ID:
rkDkHBr0kg

ENVELOPE ID:
S1LKBBsr1g-rkDkHBr0kg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Tornen - Nybohov 20240101-20241231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Tommy Nylander tommy4674@outlook.com	Signed	10.04.2025 16:17	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 15:56	High	Swedish BankID
2. Britt-Marie Eriksson brittan_50@hotmail.com	Signed	10.04.2025 17:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 17:29	High	Swedish BankID
3. Lars Göran Bolin goran.bolin@superstate.se	Signed	10.04.2025 17:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 17:31	High	Swedish BankID
4. BERNHARD ERIKSSON bernhard1961@outlook.com	Signed	14.04.2025 15:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2025 15:04	High	Swedish BankID
5. JAN MELLSTRÖM jan.mellstrom@gmail.com	Signed	14.04.2025 16:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2025 16:43	High	Swedish BankID
6. CAROLINE STÅHLE Caroline.Stahle@nxt-level.se	Signed	14.04.2025 22:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2025 22:40	High	Swedish BankID

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen Nybohov
Org.nr. 769604-4457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen Nybohov för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornen Nybohov för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Stähle
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Caroline Ståhle

Identifieringsmetod: BankId

Datum och tid: 2025-04-14 22:39:16 GMT+02:00

Transaktions-ID: 14429db68a2e4b3bb821809e00a11487

Proposition 1 till årsstämma 20250514 BRF Tornen-Nybohov

Bakgrund: BRF Tornen är delägare i P-samfälligheten Reservoiren GA:1 där 3 andra BRF ingår (Stockholmsblick, Nybohovet 100 samt Svenska Bostäder).

Föreningarna BRF Tornen samt Nybohovet 100 vill sätta upp laddstolpar. För att kunna göra detta kräver Stockholms stadsbyggnadskontor, Lantmäterisektionen, samtycke från årsstämman av bägge föreningarna.

En sektion inom P-samfälligheten kommer att bildas för att skilja av ekonomin för laddstolparna från de andra två föreningarna.

Styrelsen för BRF Tornen föreslår bifall till följande proposition:

”Ansökan om omprövning av Reservoiren GA:1 för att lägga till en sektion för elbilsaddning. El efter förbrukning och ej andelstal. ”

Proposition 2 till årsstämma 20250514 BRF Tornen-Nybohov

Bakgrund: BRF Tornen har sedan många år skött den tekniska förvaltningen inom styrelsen. Under verksamhetsåret har avtal skrivits med Driftia AB om teknisk förvaltning. Avtalet trädde i kraft 2024-12-01.

Därmed kommer styrelsearbetet att kunna reduceras, när förvaltningen tas över mer av extern part. Under övergångsperioden sedan december 2024 har dock arbetsbelastningen varit fortsatt hög pga. arbete med överlämning.

Styrelsen för BRF Tornen föreslår bifall till följande proposition:

"Ersättning till styrelsen skall sänkas från 7 basbelopp till 5 basbelopp"