



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornérplatsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jakobsberg 2:2783	2011	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 50 bostadsrätter om totalt 4 168 kvm och 3 lokaler om 399 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 567 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Rosendahl	Ordförande
Daniel Gaszewski	Styrelseledamot
Jan-Erik Harnegård	Styrelseledamot
Kjärstin Öhman	Styrelseledamot
Mostapha Jawad Kazem Alhili	Styrelseledamot

Valberedning

Mattis Rosenqvist
Örjan Sjöström

Firmateckning

Firman tecknas av föreningen, minst två ledamöter

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-30. Justering av stadgar, andelstal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Ny dörr till källaren
Upprustning av staket
OVK för lokaler
Underhåll av hyresrätter
Radonmätning
Underhåll av skyddsrum
- 2021** ● Underhåll målning trapphus/portar
Omfattande Systematiskt Brandskyddsarbete
Stamspolning
- 2022** ● Byte av trapphusbelysning
Installation av dörrautomatik i alla portar
En ny tvättmaskin i tvättstugan i T16
Byte av en del vattenmätare
- 2023** ● Byte av köksfläktar i hyresrätter
Byte av armaturer i källargången och skyddsrumet
- 2024** ● Markarbete på gården vid portarna
Genomfört garantibesiktning av tak
Byte av grovtvättmaskin i tvättstugan
- 2025** ● Fasadrenovering med brandskyddsåtar, hus 1, port 10-12
Köksunderhåll för hyresgäster
Byte av armatur samt elektronik i skyddsrum port 10-12

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av tvättstuga port 14-18
OVK
Fasadrenovering med brandskyddsåtar, hus 2 port 14, 16, 18
Hushållsnära avfallssortering
Filmning av avloppsstam/rör i bottenplatta

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	SBC
Förvaltning	SBC
Hiss	Elevate Stockholm AB
Städ	Keab Grupp AB
Underhåll tak	Nynästak

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lansensgårdens samfällighetsförening, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar sFF upprättades 2015 och vår förening har två ledamöter som representanter i SFF:s styrelse. SFF ombesörjer snöröjning, sandning och sopning av gården samt ansning av buskar och marktäckning för stopp av ogräspridning. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån har tagits för fasadrenovering.

Påbörjat försäljning av hyreslägenhet.

En lägenhet har sålts via Kronofogden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

En ny underhållsplan har upprättats och sträcker sig fram till 2075

Förlängd uthyrning av näringslokal till H2 Hansson Hus Entreprenad AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 433 190	4 111 967	4 072 334	4 120 407
Resultat efter fin. poster	-181 661	432 370	557 404	309 223
Soliditet (%)	39	42	41	41
Yttre fond	1 563 860	1 489 978	896 691	680 687
Taxeringsvärde	67 263 000	72 743 000	72 743 000	72 743 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	818	800	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	72,3	69,57	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 130	10 281	10 481	10 481
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 245	9 266	8 360	8 360
Sparande / kvm totalyta, kr	286	308	296	338
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	57	59	77
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	132	125	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	63	51	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	252	230	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	1,68	1,15	-
Räntekänslighet (%)	13,45	12,56	13,10	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras av avskrivningarna som inte är likvidpåverkande.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 732 842	-	-	34 732 842
Upplåtelseavgifter	6 274 412	-	-	6 274 412
Fond, yttre underhåll	1 489 978	-165 118	239 000	1 563 860
Balanserat resultat	-15 126 085	597 488	-239 000	-14 767 597
Årets resultat	432 370	-432 370	-181 661	-181 661
Eget kapital	27 803 517	0	-181 661	27 621 856

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 528 597
Årets resultat	-181 661
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 000
Totalt	-14 949 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	118 606
Balanseras i ny räkning	-14 830 652

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 433 190	4 111 967
Övriga rörelseintäkter	3	5 992	11 195
Summa rörelseintäkter		4 439 182	4 123 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 132 383	-2 030 192
Övriga externa kostnader	9	-304 208	-270 841
Personalkostnader	10	-145 745	-150 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 368 444	-647 124
Summa rörelsekostnader		-3 950 780	-3 098 765
RÖRELSERESULTAT		488 402	1 024 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 952	42 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-694 015	-634 600
Summa finansiella poster		-670 063	-592 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-181 661	432 370
ÅRETS RESULTAT		-181 661	432 370

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	61 531 187	62 899 631
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt	13	6 319 149	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 850 336	62 899 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 850 336	62 899 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122 813	12 245
Övriga fordringar	14	2 315 675	2 094 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 341	88 573
Summa kortfristiga fordringar		2 508 829	2 195 283
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		161 176	139 092
Summa kassa och bank		161 176	139 092
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 470 005	3 134 375
SUMMA TILLGÅNGAR		71 320 341	66 034 006

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 007 254	41 007 254
Fond för yttre underhåll		1 563 860	1 489 978
Summa bundet eget kapital		42 571 114	42 497 232
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 767 597	-15 126 085
Årets resultat		-181 661	432 370
Summa ansamlad förlust		-14 949 258	-14 693 715
SUMMA EGET KAPITAL		27 621 856	27 803 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 120 000	11 582 000
Övriga långfristiga skulder		55 212	55 212
Summa långfristiga skulder		24 175 212	11 637 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 102 000	25 870 000
Leverantörsskulder		803 119	150 515
Skatteskulder		5 546	11 061
Övriga kortfristiga skulder		9 328	34 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	603 280	527 563
Summa kortfristiga skulder		19 523 273	26 593 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 320 341	66 034 006

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	488 402	1 024 397
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 368 444	647 124
	1 856 846	1 671 521
Erhållen ränta	23 952	42 573
Erlagd ränta	-644 045	-634 770
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 236 753	1 079 324
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 018	54 559
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	648 026	284 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 787 761	1 418 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 319 149	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 319 149	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 050	0
Amortering av lån	-730 050	-730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 770 000	-730 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	238 612	688 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 972 391	2 283 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 211 003	2 972 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornérplatsen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,39 %
Yttertak	4,55 %
Balkonger	5,77%
Fönster	2,22%
Stammar VA	2,34%
Stammar Värme	4,32%
Styr-övervakning	7,86%
Ventilation	5,09%
El	8,65%
Hissar	6,18%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 139 453	2 978 136
Balkongavgift	0	3 300
Hysesintäkter bostäder	534 219	552 288
Hysesintäkter lokaler	56 184	55 320
Hysesintäkter lokaler, moms	640 125	402 237
Hysesintäkter förråd	7 200	7 200
Deb. fastighetsskatt, moms	20 316	21 876
Vatten, moms	0	56 141
Hysesintäkter, övrigt	0	1 100
Påminnelseavgift	1 080	2 612
Dröjsmålsränta	220	172
Pantsättningsavgift	4 704	4 584
Överlåtelseavgift	4 410	7 165
Administrativ avgift, moms	343	0
Administrativ avgift	588	490
Andrahandsuthyrning	3 430	4 740
Vidarefakturerade kostnader	12 620	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 299	14 608
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	4 433 190	4 111 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 992	6 937
Övriga intäkter, moms	0	4 258
Summa	5 992	11 195

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	65 900	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 948	20 333
Städning enligt avtal	82 686	78 393
Städning utöver avtal	4 575	0
Sotning	7 062	6 839
Hissbesiktning	8 426	6 616
Energideklarationer	16 421	0
Brandskydd	16 670	0
Myndighetstillsyn	0	7 260
Serviceavtal	9 643	17 427
Förbrukningsmaterial	510	1 516
Summa	213 841	138 384

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	130	0
Hyseslokaler	0	3 263
Tvättstuga	4 591	529
Dörrar och lås/porttele	3 111	2 223
VVS	12 903	31 535
Värmeanläggning/undercentral	0	7 750
Ventilation	26 008	0
Elinstallationer	9 112	6 842
Hissar	47 599	38 530
Tak	21 603	2 789
Mark/gård/utemiljö	0	71 237
Summa	125 057	164 697

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	10 871	0
Tvättstuga	0	137 005
Värmeanläggning	34 699	0
Elinstallationer	60 380	0
Tak	0	28 113
Fasader	12 656	0
Summa	118 606	165 118

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	238 060	232 003
Uppvärmning	556 699	533 935
Vatten	333 983	253 011
Sophämtning/renhållning	116 670	95 637
Summa	1 245 411	1 114 586

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 282	118 690
Kabel-TV	17 875	38 557
Bredband	90 079	65 210
Samfällighetsavgifter	92 610	92 610
Fastighetsskatt	136 622	132 340
Summa	429 468	447 408

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Tele- och datakommunikation	13 105	22 972
Juridiska åtgärder	65 136	0
Inkassokostnader	15 551	10 550
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12 620	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 150	28 250
Styrelseomkostnader	4 940	3 837
Fritids och trivselkostnader	1 504	572
Föreningskostnader	1 383	7 126
Förvaltningsarvode enl avtal	58 672	120 283
Överlåtelsekostnad	6 107	10 008
Pantsättningskostnad	6 980	6 861
Administration	16 433	21 734
Konsultkostnader	56 250	27 327
Bostadsrätterna Sverige	6 380	6 380
Föreningsavgifter	6 998	4 940
Summa	304 208	270 841

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	31 145	36 008
Summa	145 745	150 608

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	694 015	634 128
Dröjsmålsränta	0	472
Summa	694 015	634 600

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 452 634	70 452 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 452 634	70 452 634
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 553 003	-6 905 879
Årets avskrivning	-1 368 444	-647 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 921 447	-7 553 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 531 187	62 899 631
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 548 567</i>	<i>14 548 567</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 514 000	49 602 000
Taxeringsvärde mark	18 749 000	23 141 000
Summa	67 263 000	72 743 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	6 319 149	0
Summa pågående arbeten	6 319 149	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	65 848	54 104
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	7 062
Transaktionskonto	1 191 558	966 987
Borgo räntekonto	1 058 269	1 066 311
Summa	2 315 675	2 094 464

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 069	10 346
Förutbet försäkr premier	31 013	30 258
Förutbet kabel-TV	4 507	4 430
Förutbet bredband	21 752	21 522
Upplupna intäkter	0	22 017
Summa	70 341	88 573

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-01-28	2,97 %	12 120 000	12 485 000
SEB	2026-01-28	2,78 %	1 020 000	1 385 000
SEB	2028-06-28	2,62 %	5 250 000	5 250 000
SEB	2026-01-28	0,69 %	11 582 000	11 582 000
SEB	2029-10-28	2,87 %	6 750 000	6 750 000
SEB	2026-08-28	2,44 %	3 500 000	
SEB	2026-10-28	2,39 %	2 000 000	
Summa			42 222 000	37 452 000
Varav kortfristig del			18 102 000	25 870 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 377 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	574	669
Uppl kostnad Städning entrepr	6 893	6 685
Uppl kostn el	25 499	29 483
Uppl kostnad Värme	65 207	65 465
Uppl kostnad Extern revisor	27 805	27 805
Uppl kostn räntor	53 217	3 247
Uppl kostnad arvoden	40 600	40 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 120	19 120
Förutbet hyror/avgifter	364 365	334 489
Summa	603 280	527 563

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

42 932 000

2024-12-31

42 932 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadrenovering beräknas klar juni 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Daniel Gaszewski
Styrelseledamot

Jan-Erik Harnegård
Styrelseledamot

Jenny Rosendahl
Ordförande

Kjärstin Öhman
Styrelseledamot

Mostapha Jawad Kazem Alhili
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen

Org.nr 769621-6709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tornérplatsens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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.

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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen för år 2025 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, viktiga 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

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor