



Årsredovisning 2021



Brf Tornérplatsen

Org nr 769621-6709

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tornérplatsen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

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

Föreningens byggnader

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

Av föreningens 57 lägenheter uppläts 2021-12-31 50 st med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt, varav en hyrs av Järfälla kommun. Total boarea för hyresrätterna uppgår till 525 kvm och för bostadsrätterna till 3 644 kvm.

Lägenheternas storlek fördelar sig enligt följande:

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

Föreningen har även två lokaler som varit uthyrda till näringsidkare; Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB, t o m 2023-04-30 och Riksbyggen Ekonomisk Förening t o m 2022-08-31.

Totalytan av bostäder och lokaler är enligt taxeringsbeskedet 4 561 kvm, varav 4 168 kvm utgör bostadsyta och 393 kvm lokalyta.

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

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 459 kr per lägenhet.

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 51 665 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 177 000 kr och markvärdet är 15 488 000 kr. Värdeåret är 1967.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

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

Hyres- och lokalhyresgäster

Vi följer den underhållsplan som har upprättats för hyresrätterna och detta arbete fortlöper. Vi har bytt ut en del äldre armatur i Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes i våra kommersiella lokaler, Riksbyggen och Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB.

Brandskydd

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

Lansengården SFF

Föreningen är delägare i Lansengårdens Samfällighetsförening (SFF) som förvaltar den gemensamma Lansengården med ytan 757 kvm. Vår andel i SFF är 34,3 procent. Föreningen upprättades 2015 och vår förening har två ordinarie ledamöter och en suppleant som representanter i SFF:s styrelse. SFF ombesörjer snöröjning, sandning och sopning av gården samt ansning av buskar och marktäckning för stopp av ogrässspridning. SFF har arrangerat en Lansendag i våras där boende har hjälpt till med att måla, städa, plantera och rensa i rabatterna. Pga Corona har arrangemangen ställts in under resten av året. Undantaget är blomarrangemangen i de runda ringarna vid våra entréer, för dessa ansvarar vår förening.

Information & hemsida

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

Övrigt

Målning entréer/hissar/portar har genomförts under året.

Vi har genomfört en radonmätning. Inga mätvärden överstiger referensvärdet på 200Bq/m³, vilket är positivt.

Vi har utfört spolning av avlopp och dagvatten i alla lägenheter.

Vi har medverkat vid Trygghetskommissionens sammankomster där man tillsammans med kommunen, polis, mm arbetar med samverkan i trygghetsfrågor i vårt närområde.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade år 2022.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Ett av våra lån omförhandlades i januari vilket fick effekten att räntekostnaderna under det gångna året minskade med 28 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-04-13 haft följande sammansättning:

Petra Segerberg	Ordförande
Bo Jacobsson	Ledamot, ekonomiansvarig
Kjärstin Öhman	Ledamot, sekreterare och repr i styrelsen för Samfälligheten
Mahdi Mahmoudi	Ledamot, repr i styrelsen för Samfälligheten
Martin Skoglund	Ledamot, tekniskt ansvarig
Oussama Bennis	Ledamot, t o m 2021-10-08
Erik Nordstedt	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

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

Arvode

Årsarvode för styrelsen från årsstämma 2021 till årsstämma 2022 utgår med 100 000 kr.

Firmatecknare

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

Revisor

Erik Davidsson
BoRevision

Valberedning

Kent Pettersson
Ingemar Ekman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastigheterna inte krävt underhåll i samma utsträckning som åren innan, vilket visar sig på sista raden i ekonomiberättelsen vi fortsätter gå med plus resultatmässigt och vi har amorterat 2 675 000 kr på lånen.

Under hösten såldes en hyresrätt som uppläts till bostadsrätt, försäljningen försenades pga vattenskada. Målning entréer/hissar/portar har genomförts under året.

Vi har genomfört en radonmätning, vi har utfört spolning av avlopp och dagvatten i alla lägenheter och bedrivit omfattande SBA.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 64 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 st. Antalet avgående medlemmar 4 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 67 medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 008	4 038	3 940	3 800
Resultat efter finansiella poster	18	488	-1 554	-1 278
Resultat exkl. avskrivningar	666	1 136	-906	-629
Soliditet (%)	39	36	35	37
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	767	771	741	709
Hyra per kvm hyresrätter (kr)	1 043	1 024	1 007	992
Lån per kvm bostadsrättsyta(kr)	9 656	12 053	12 053	12 053
Elkostnad per kvm total yta(kr)	48	39	50	34
Värmekostnad/kvm total yta(kr)	119	86	91	106
Vattenkostnad/kvm total yta(kr)	56	44	50	40

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Hyra/kvm

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 982 687	4 829 567	0	-15 008 629	487 848	24 291 473
Ökning av insatskapital	750 155	1 444 845				2 195 000
Disposition av föregående års resultat:			248 767	239 081	-487 848	0
Årets resultat					18 047	18 047
Belopp vid årets utgång	34 732 842	6 274 412	248 767	-14 769 548	18 047	26 504 520

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 769 548
årets vinst	18 047
	-14 751 501

behandlas så att avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkats från yttre fond	-368 525
i ny räkning överföres	-15 183 421
	-14 751 501

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 007 965	4 037 823
Övriga rörelseintäkter		71 263	315 495
Summa rörelseintäkter		4 079 228	4 353 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 729 117	-2 341 112
Övriga externa kostnader	4	-211 619	-236 805
Personalkostnader	5	-120 815	-126 965
Avskrivningar		-648 209	-648 209
Summa rörelsekostnader		-3 709 760	-3 353 091
Rörelseresultat		369 468	1 000 227
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 421	-512 379
Summa finansiella poster		-351 421	-512 379
Resultat efter finansiella poster		18 047	487 848
Årets resultat		18 047	487 848

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 843 173	65 491 382
Summa materiella anläggningstillgångar		64 843 173	65 491 382
Summa anläggningstillgångar		64 843 173	65 491 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 465 997	1 825 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 368	123 534
Summa kortfristiga fordringar		1 591 365	1 949 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 052 735	676 079
Summa kassa och bank		1 052 735	676 079
Summa omsättningstillgångar		2 644 100	2 625 267
SUMMA TILLGÅNGAR		67 487 273	68 116 649

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 007 254	38 812 254
Fond för yttre underhåll		248 767	0
Summa bundet eget kapital		41 256 021	38 812 254
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 769 548	-15 008 629
Årets resultat		18 047	487 848
Summa ansamlad förlust		-14 751 501	-14 520 781
Summa eget kapital		26 504 520	24 291 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	38 382 000	29 750 000
Summa långfristiga skulder		38 382 000	29 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 875 000	13 182 000
Förskott från kunder		55 212	55 212
Leverantörsskulder		131 259	308 084
Skatteskulder		9 149	7 791
Övriga skulder		25 942	3 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	504 191	518 720
Summa kortfristiga skulder		2 600 753	14 075 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 487 273	68 116 649

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		18 047	487 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 209	648 209
Förändring skatteskuld/fordran		-1 243	-2 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		665 013	1 133 566
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 834	26 319
Förändring av leverantörsskulder		-176 825	-64 178
Förändring av kortfristiga skulder		8 043	202 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		494 397	1 298 676
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 195 000	0
Förändring låneskulder		-2 675 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	0
Årets kassaflöde		14 397	1 298 676
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 439 186	1 140 510
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 453 583	2 439 186

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	20-60 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 795 396	2 746 642
Hyror bostäder	567 988	620 184
Hyror lokaler	585 956	611 300
Övriga objekt	58 625	59 697
	4 007 965	4 037 823

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	162 957	162 674
Städkostnader	69 899	37 024
Serviceavtal	37 990	45 947
Systematiskt brandskyddsarbete	58 836	0
Besiktningkostnader	6 411	26 436
Gemensamhetsanläggning	46 305	144 933
Reparationer	465 807	145 064
Underhåll	368 525	551 678
El	201 477	163 839
Värme	495 249	359 833
Vatten och avlopp	235 167	183 520
Avfallshantering	92 704	79 486
Försäkringskostnader	140 676	133 986
Kabel-tv	150 724	150 464
Bredband	8 257	7 075
Förbrukningsinventarier och material	64 321	27 049
Fastighetsskatt	40 650	40 650
Fastighetsavgift	83 163	81 453
	2 729 118	2 341 111

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	10 200	9 831
Datorkommunikation	2 469	2 540
Porto	4 828	4 587
Revisionsarvode	24 323	23 586
Ekonomisk förvaltning	82 308	88 298
Bankkostnader	4 114	2 800
Konsultarvoden	39 945	19 840
Underhållsplan	10 504	0
Medlems-/föreningsavgifter	11 194	11 200
Övriga poster	21 733	74 124
	211 618	236 806

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	20 815	26 965
	120 815	126 965

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Ingående avskrivningar	-4 961 252	-4 313 043
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 609 461	-4 961 252
Redovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående redovisat värde	64 843 173	65 491 382
Taxeringsvärden byggnader	36 177 000	36 177 000
Taxeringsvärden mark	15 488 000	15 488 000
	51 665 000	51 665 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	65 148	62 547
Avräkningskonto förvaltare	1 400 849	1 763 107
	1 465 997	1 825 654

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	47 277	46 123
Kabel-TV	37 697	37 639
Medlemsavgift	6 290	6 220
Ekonomisk förvaltning	21 129	20 577
Serviceavtal	12 975	12 975
	125 368	123 534

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB lån nr 34448272	0,69	2026-01-28	11 982 000	13 182 000
SEB lån nr 34448388	0,95	2024-01-28	13 550 000	14 250 000
SEB lån nr 36718064	0,74	2025-10-28	7 125 000	7 500 000
SEB lån nr 37737631	0,88	2025-06-28	5 700 000	6 000 000
SEB lån nr 41880309	0,96	2024-01-28	1 900 000	2 000 000
Kortfristig del av lån			-1 875 000	-13 182 000
			38 382 000	29 750 000

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 875 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	3 658	4 502
Revisionsarvode	23 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	372 553	327 711
Fastighetsel	21 144	17 238
Fjärrvärme	83 835	51 055
Planerat underhåll	0	95 214
	504 190	518 720

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	42 932 000	42 932 000
	42 932 000	42 932 000

Järfälla 2022- -

Petra Segerberg
Ordförande

Bo Jacobsson

Kjärstin Öhman

Mahdi Mahmoudi

Martin Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Erik Davidsson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Tornérplatsen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-03-31 11:29:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Bo Einar Jakobsson (19390302XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-24 12:52:56
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2022-03-31 11:29:13
 KJÄRSTIN ÖHMAN (19500729XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-31 10:57:48
 Petra Cecilia Segerberg (19690829XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-23 15:43:11
 MAHDI MAHMOUDI (19910620XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-23 14:54:21
 MARTIN SKOGLUND (19780428XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-31 10:25:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Tornérplatsen.pdf (244285 byte)

616956625FAFAE7543D4E1561B8B940086641685EBE7E5BB627562E42FD47958F7F0EFF29350F5C09079
102334D00585E7A32964D2C86D2275EE6BB0A2FD7611

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support