



Årsredovisning 2022



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 2022.

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 2022-12-31 50 st med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt, varav en hyrs av Järfälla kommun.

Lägenheternas storlek fördelar sig enligt följande:

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

Föreningen har även två lokaler som varit uthyrda till näringsidkare; Lukas Kemtvätt och Skrädderi AB, t o m 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 399 kvm lokalyta.

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

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 519 kr per lägenhet.

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

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

Hyres- och lokalhyresgäster

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

Brandskydd

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har fortgått, en dokumenterad brandskydds rond med TMP genomfördes och egna brandskydds rondar 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 ogrässpildning. 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

Byte av all trapphusbelysning till led i syfte att minska de fasta elkostnaderna.

Vi har ordnat nytt avtal med Tele2 där vi tagit bort en del av kanalutbudet och ökat bredbandhastigheten, vilket minskar de fasta kostnaderna med ca 55 000 kr per år.

Installation av dörrautomatik i alla portar.

Ny tvättmaskin har köpts in till tvättstugan i T16.

Huvudvattenmätare bytta, två huvudmätare blev tre och även byte hos Kemen samt rör.

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 2023.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-20 haft följande sammansättning:

Said Ahassad	Ordförande fr o m 221026, innan ordinarie styrelseledamot
Petra Segerberg	Ordförande t o m 221026, därefter ordinarie styrelseledamot
Kjärstin Öhman	Ledamot, sekreterare och repr i styrelsen för Samfälligheten, Ekonomiansvarig fr o m 221026
Mahdi Mahmoudi	Ledamot, repr i styrelsen för Samfälligheten, fr o m 221026 sekreterare
Erik Nordstedt	Suppleant sen fr o m 221026, ordinarie styrelseledamot
Daniel Gaszewski	Suppleant sen fr o m 221026, ordinarie styrelseledamot
Martin Skoglund	Ledamot, tekniskt ansvarig t o m 2021-10-08, avslutade sitt uppdrag i styrelsen 220816

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

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

Arvode

Årsarvode för styrelsen från årsstämma 2022 till årsstämma 2023 utgår med 126 000 kr.

Firmatecknare

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

Revisor

Erik Davidsson
BoRevision

Valberedning

Kent Pettersson
Jan-Erik Harnegård
Örjan Sjöström

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 2 075 000 kr på lånen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 67 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 4 st. Antalet avgående medlemmar 4 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 67 medlemmar. Under året har 2 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 071	4 008	4 038	3 940
Resultat efter finansiella poster	309	18	488	-1 554
Resultat exkl. avskrivningar	957	666	1 136	-906
Soliditet (%)	41	39	36	35
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	780	767	771	741
Hyra per kvm hyresrätter (kr)	1 059	1 043	1 024	1 007
Lån per kvm bostadsrättsyta(kr)	9 159	9 656	12 053	12 053
Elkostnad per kvm total yta(kr)	77	48	39	50
Värmekostnad/kvm total yta(kr)	111	119	86	91
Vattenkostnad/kvm total yta(kr)	57	56	44	50

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 732 842	6 274 412	248 767	-14 769 548	18 047	26 504 520
Disposition av föregående års resultat:			431 920	-413 873	-18 047	0
Årets resultat					309 223	309 223
Belopp vid årets utgång	34 732 842	6 274 412	680 687	-15 183 421	309 223	26 813 743

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 183 421
årets vinst	309 223
	-14 874 198

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	800 445
ianspråkats från yttre fond	-584 441
i ny räkning överföres	-15 090 202
	-14 874 198

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 070 819	4 007 965
Övriga rörelseintäkter		128 139	71 263
Summa rörelseintäkter		4 198 958	4 079 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 605 045	-2 729 117
Övriga externa kostnader	4	-157 412	-211 619
Personalkostnader	5	-157 105	-120 815
Avskrivningar		-648 209	-648 209
Summa rörelsekostnader		-3 567 771	-3 709 760
Rörelseresultat		631 187	369 468
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 964	-351 421
Summa finansiella poster		-321 964	-351 421
Resultat efter finansiella poster		309 223	18 047
Årets resultat		309 223	18 047

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	64 194 964	64 843 173
Summa materiella anläggningstillgångar		64 194 964	64 843 173
Summa anläggningstillgångar		64 194 964	64 843 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 032	0
Övriga fordringar	7	796 197	1 465 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 332	125 368
Summa kortfristiga fordringar		916 561	1 591 365
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		474 402	1 052 735
Summa kassa och bank		474 402	1 052 735
Summa omsättningstillgångar		1 390 963	2 644 100
SUMMA TILLGÅNGAR		65 585 927	67 487 273

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 007 254	41 007 254
Fond för yttre underhåll		680 687	248 767
Summa bundet eget kapital		41 687 941	41 256 021
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 183 421	-14 769 548
Årets resultat		309 223	18 047
Summa ansamlad förlust		-14 874 198	-14 751 501
Summa eget kapital		26 813 743	26 504 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	38 182 000	38 382 000
Summa långfristiga skulder		38 182 000	38 382 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 875 000
Förskott från kunder		55 212	55 212
Leverantörsskulder		197 960	131 259
Skatteskulder		8 489	9 149
Övriga skulder		33 907	25 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	294 616	504 191
Summa kortfristiga skulder		590 184	2 600 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 585 927	67 487 273

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		309 223	18 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		648 209	648 209
Förändring skatteskuld/fordran		-2 030	-1 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		955 402	665 013
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 032	0
Förändring av kortfristiga fordringar		10 036	-1 834
Förändring av leverantörsskulder		66 701	-176 825
Förändring av kortfristiga skulder		-201 611	8 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten		825 496	494 397
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	2 195 000
Förändring låneskulder		-2 075 000	-2 675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 075 000	-480 000
Årets kassaflöde		-1 249 504	14 397
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 453 583	2 439 186
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 204 079	2 453 583

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 842 593	2 795 396
Hyror bostäder	556 040	567 988
Hyror lokaler	613 018	585 956
Övriga objekt	59 168	58 625
	4 070 819	4 007 965

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	167 521	162 957
Städkostnader	67 346	69 899
Serviceavtal	37 990	37 990
Systematiskt brandskyddsarbete	0	58 836
Besiktningkostnader	6 094	6 411
Gemensamhetsanläggning	138 915	46 305
Reparationer	63 501	465 807
Underhåll	584 441	368 525
El	322 480	201 477
Värme	466 728	495 249
Vatten och avlopp	237 901	235 167
Avfallshantering	104 330	92 704
Försäkringskostnader	111 056	140 676
Kabel-tv	139 853	150 724
Bredband	16 211	8 257
Förbrukningsinventarier och material	14 665	64 321
Fastighetsskatt	39 430	40 650
Fastighetsavgift	86 583	83 163
	2 605 045	2 729 118

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	11 610	10 200
Datorkommunikation	70	2 469
Porto	5 220	4 828
Kontorsmaterial	289	0
Revisionsarvode	25 183	24 323
Ekonomisk förvaltning	86 074	82 308
Bankkostnader	4 406	4 114
Konsultarvoden	0	39 945
Underhållsplan	0	10 504
Medlems-/föreningsavgifter	11 391	11 194
Övriga poster	13 169	21 733
	157 412	211 618

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	126 000	100 000
Sociala avgifter	31 105	20 815
	157 105	120 815

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 904 067	55 904 067
Ingående avskrivningar	-5 609 461	-4 961 252
Årets avskrivningar	-648 209	-648 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 257 670	-5 609 461
Redovisat värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående värde mark	14 548 567	14 548 567
Utgående redovisat värde	64 194 964	64 843 173
Taxeringsvärden byggnader	49 602 000	36 177 000
Taxeringsvärden mark	23 141 000	15 488 000
	72 743 000	51 665 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	66 518	65 148
Avräkningskonto förvaltare	729 679	1 400 849
	796 197	1 465 997

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	50 586	47 277
Kabel-TV	23 739	37 697
Medlemsavgift	6 380	6 290
Ekonomisk förvaltning	21 651	21 129
Serviceavtal	12 975	12 975
	115 331	125 368

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB lån nr 34448272	0,69	2026-01-28	11 582 000	11 982 000
SEB lån nr 34448388	0,95	2024-01-28	12 850 000	13 550 000
SEB lån nr 36718064	0,74	2025-10-28	6 750 000	7 125 000
SEB lån nr 37737631	0,88	2025-06-28	5 250 000	5 700 000
SEB lån nr 41880309	0,96	2024-01-28	1 750 000	1 900 000
Kortfristig del av lån			0	-1 875 000
			38 182 000	38 382 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	3 417	3 658
Revisionsarvode	23 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	126 511	372 553
Fastighetsel	45 919	21 144
Fjärrvärme	61 600	83 835
Upplupna styrelsearvoden	26 000	0
Upplupna lagst soc avg	8 169	0
	294 616	504 190

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 932 000	42 932 000
	42 932 000	42 932 000

Järfälla 2023- -

Said Ahassad
Ordförande

Petra Segerberg

Kjärstin Öhman

Mahdi Mahmoudi

Erik Nordstedt

Daniel Gaszewski

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Erik Davidsson
Revisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Tornérplatsen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-03 22:16:17

Dokumentet är undertecknat av:

 KJÄRSTIN ÖHMAN (19500729XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 08:50:52
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2023-04-03 22:16:17
 SAID AHASSAD (19660220XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 09:05:25
 DANIEL GASZEWSKI (19921017XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 12:24:42
 Petra Cecilia Segerberg (19690829XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 12:22:13
 ERIK NORDSTEDT (19940705XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 13:10:04
 MAHDI MAHMOUDI (19910620XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-03 08:50:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Tornérplatsen.pdf (243687 byte)

095195B3A9601838D1904C2EB4E85FBF842B9EC17317E946D32E6AFA29C923C6D350C82EEE558F017AF4
065DA99E0332B1ADEAD776E03469AD938E2E67F97D20

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

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

