



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769620-5322 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2767	2010-03-01	1993

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår även i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	940
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6734
8	lägenheter (hyresrätt)	626
1	Plats för antenn	0
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>8300</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 27 st 3 rok, 22 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torbjörn Malmström	Ordförande	2017-06-03	
Holger Eliasson	Ledamot	2019-05-29	
Solin Said	Ledamot	2017-06-03	2022-05-25
Saidi Murad	Ledamot	2022-05-25	
Martin Persson	Ledamot	2019-05-29	
Halil Gökalp	Ledamot	2019-05-29	
Håkan Fogeby	Suppleant	2016-05-28	2022-06-02
Björn Roger Zac Olsén	Suppleant	2022-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Malmström, Halil Gökalp, Martin Persson och Holger Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Torbjörn Malmström, Solin Said, Martin Persson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: David Griffin med Paul Fogelman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn Murstam (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 16 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 1,5% fr.o.m 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Byte av maskiner i tvättstugorna
2011	Renovering av föreningens fyra hissar, etapp I
2013	Renovering av föreningens fyra hissar, etapp II
2014	Renovering av de två undercentralerna
2015	Byte av ventilationsstyrning
2017	Byte till LED-belysning i samtliga hisshallar och tvättstugor tidigarelades till 2017
2017	Byte av ventilationsaggregat med tillhörande värmeåtervinning. som betjänar plan 4 till 17
2018	Målning av entréer plus samtliga hisshallar från plan 2 till 17
2018	Byte av mjukfogar på samtliga fasader från plan 3 till 18
2018	Glastak över entréer på plan 3
2018	Byte till LED-belysning med nödbelysning i trapphusen
2019	Byte av ventilationsaggregat med tillhörande värmeåtervinning. som betjänar plan 0 till 4
2019	Byte till LED-belysning i förrådsutrymmen
2019	Dörrautomatik till entréer på plan 3
2019	Injustering av luftflöden i samtliga lägenheter vilket på sikt kommer att ge lägre uppvärmningskostnader
2020	Byte av samtliga termostater i båda fastigheterna
2021	Stamspolning
2021	Sopnedkassen stängdes och nya återvinningsrum inreddes
2021	Översyn målningsarbeten hisshallar
2022	Målning samtliga trapphus och korridorer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Våtrum gemensamhetslokaler översyn och ev. reparation
2024	Påbörja upprustning av föreningens hyresrätter
2029	underhåll av tvättstugorna

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	238	294	181	146
Skuldsättning, kr/kvm	6 665	6 781	6 887	7 019	7 461
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	222	215	163	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	610	557	463	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	721	710	674	679
Totala intäkter, kr/kvm	839	858	845	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 921	7 106	7 002	6 805	6 921
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 217	-760	-89	-762	-1 649
Soliditet, %	54	53	52	52	49

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	60 897 622	0	918 832	61 816 454
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 833 522	0	2 031 168	12 864 690
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 333 316	0	285 348	2 618 664
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>74 064 460</b>	<b>0</b>	<b>3 235 348</b>	<b>77 299 808</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-9 586 803	-760 036	-285 348	-10 632 187
Årets resultat, kr	-760 036	760 036	-1 217 346	-1 217 346
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 346 839</b>	<b>0</b>	<b>-1 502 694</b>	<b>-11 849 533</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>63 717 621</b>	<b>0</b>	<b>1 732 654</b>	<b>65 450 275</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 965 000 kr samt ianspråktagande skett med 679 652 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 632 187
Årets resultat, kr	-1 217 346
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-11 849 533</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-368 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	547 123
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-11 670 910</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 920 956	7 106 464
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 539 660	-4 308 027
Övriga externa kostnader	Not 3	-366 025	-89 763
Planerat underhåll		-547 123	-679 652
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 772	-227 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 055 100	-2 055 100
Summa rörelsekostnader		<u>-7 668 680</u>	<u>-7 359 961</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-747 724</b>	<b>-253 497</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 208	14 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-511 830	-520 670
Summa finansiella poster		<u>-469 622</u>	<u>-506 539</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 217 346</b>	<b>-760 036</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	111 686 480	113 741 580
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>111 686 480</u>	<u>113 741 580</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 686 480</u>	<u>113 741 580</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		58 424	5 743
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 058 028	3 459 605
Övriga fordringar	Not 9	3 275	3 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	231 629	65 086
		<u>3 351 356</u>	<u>3 533 691</u>
Kassa och bank	Not 11	7 180 156	4 204 405
Summa omsättningstillgångar		<u>10 531 512</u>	<u>7 738 097</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>122 217 992</u></b>	<b><u>121 479 677</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	61 816 454	60 897 622
Upplåtelseavgifter	12 864 690	10 833 522
Yttre underhållsfond	2 618 664	2 333 316
	<u>77 299 808</u>	<u>74 064 460</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 632 187	-9 586 803
Årets resultat	-1 217 346	-760 036
	<u>-11 849 533</u>	<u>-10 346 839</u>
Summa eget kapital	<u>65 450 275</u>	<u>63 717 621</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 54 360 000	55 320 000
	<u>54 360 000</u>	<u>55 320 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 960 000	960 000
Leverantörsskulder	296 210	549 680
Skatteskulder	1 152	6 032
Övriga skulder	Not 14 27 314	42 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 123 040	884 143
	<u>2 407 717</u>	<u>2 442 055</u>
Summa skulder	56 767 717	57 762 055
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>122 217 992</u></b>	<b><u>121 479 677</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 217 346	-760 036
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 055 100	2 055 100
Kassaflöde från löpande verksamhet	837 754	1 295 064
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-219 242	-4 999
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-34 339	146 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	584 174	1 436 375
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-960 000	-880 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 990 000	-880 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 574 174</b>	<b>556 375</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 664 011</b>	<b>7 107 635</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 238 184</b>	<b>7 664 011</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 890 794	4 777 812
Hyror	2 313 924	2 312 984
Övriga intäkter	39 875	15 668
Bruttoomsättning	<u>7 244 593</u>	<u>7 106 464</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-323 637	0
	<b>6 920 956</b>	<b>7 106 464</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	781 924	619 339
Reparationer	810 343	848 614
El	649 729	458 610
Uppvärmning	859 550	916 063
Vatten	331 281	406 240
Sophämtning	226 415	222 842
Fastighetsförsäkring	181 664	149 129
Kabel-TV och bredband	129 170	126 760
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	226 971	231 851
Förvaltningsarvoden	317 539	309 733
Övriga driftkostnader	25 075	18 845
	<u>4 539 660</u>	<u>4 308 027</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 235	18 054
Hyror och arrenden	211 911	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 059	12 574
Administrationskostnader	66 857	40 462
Extern revision	19 400	18 673
Konsultkostnader	28 564	0
	<u>366 025</u>	<u>89 763</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	129 571	126 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	0	42 855
Sociala avgifter	26 201	53 565
	<u>160 772</u>	<u>227 420</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 971	2 993
Övriga ränteintäkter	40 237	11 138
	<u>42 208</u>	<u>14 131</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	510 390	519 470
Övriga räntekostnader	1 440	1 200
	<u>511 830</u>	<u>520 670</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	102 886 752	102 886 752
Anskaffningsvärde mark	28 800 000	28 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 686 752</b>	<b>131 686 752</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-17 945 172	-15 890 073
Årets avskrivningar	-2 055 100	-2 055 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 000 272</b>	<b>-17 945 172</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>111 686 480</b>	<b>113 741 580</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 578 000	5 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>143 178 000</b>	<b>115 200 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	639 263	639 263
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>639 263</b>	<b>639 263</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-639 263	-639 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-639 263</b>	<b>-639 263</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 275	3 257
	<b>3 275</b>	<b>3 257</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	231 629	65 086
	<b>231 629</b>	<b>65 086</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Nordea	630 892	617 576
SBAB	6 549 264	3 586 829
	<b>7 180 156</b>	<b>4 204 405</b>



**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Halil Gökalp.....  
Björn Olsén.....  
Martin Persson.....  
Saidi Murad.....  
Torbjörn Malmström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
David Griffin  
Av föreningen vald revisor.....  
Erik Davidsson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornen i Järfälla, org.nr. 769620-5322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornen i Järfälla för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tomen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

David Griffin  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TORBJÖRN MALMSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:03:16



**MARTIN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:07:05



**SAIDI MURAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 20:32:54



**HALIL GÖKALP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 20:03:03



**BJÖRN ROGER ZAC OLSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:56:35



**DAVID GRIFFIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:28:32



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:32:18



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Tornen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAVID GRIFFIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:18:12



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 21:33:22



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.