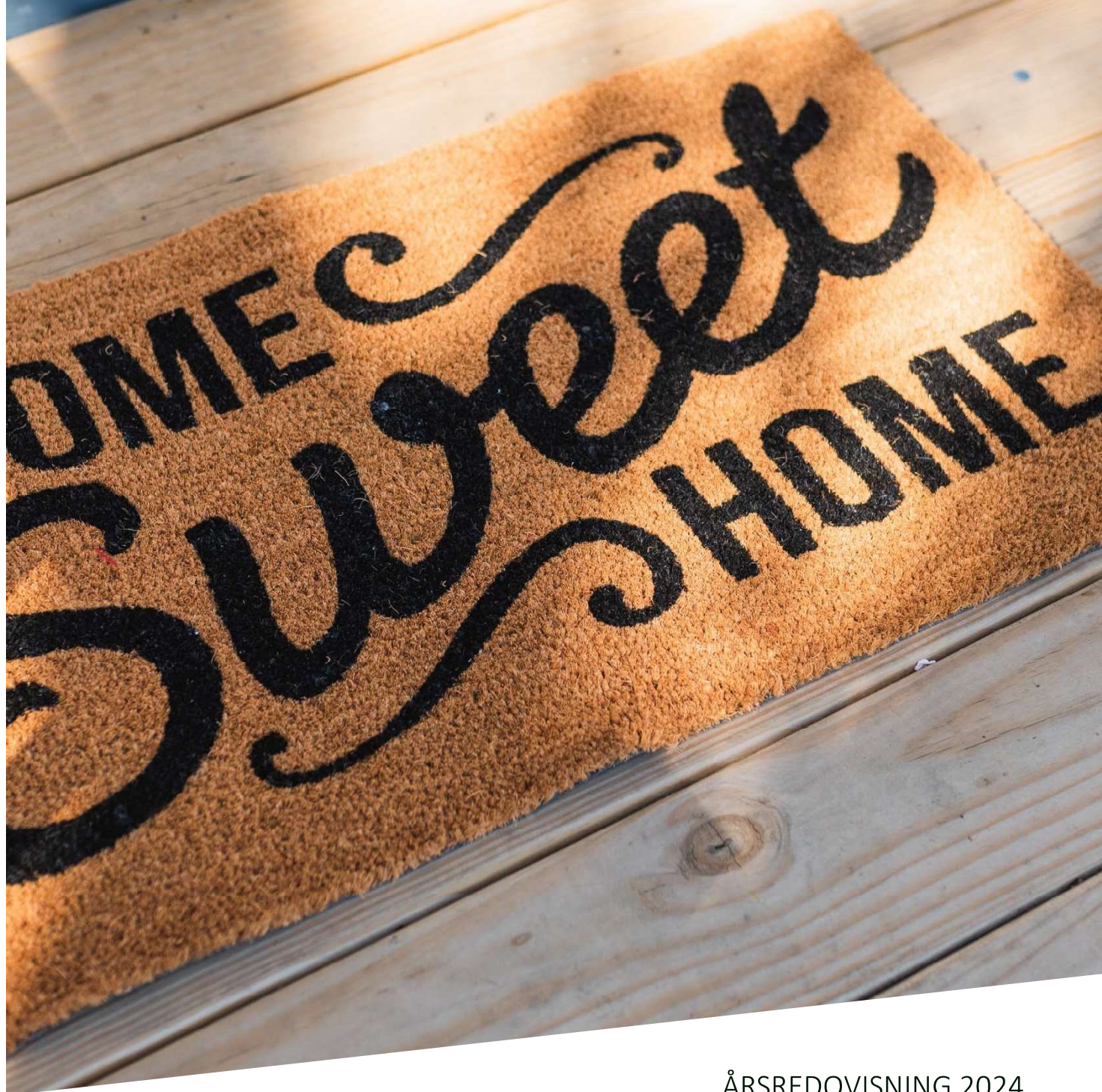


fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tornbacka

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Tornbacka, med säte i Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Maskinisten 1 i Sundbybergs kommun den 28 november 2003. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2023-12-29. Tomträttsavgäld uppgår till 596 tkr/år. Se väsentliga händelser under året för vidare information kring ny tomträttsavgäld.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 3 våningar med totalt 37 lägenheter. Till fastigheten hör en tomt på 4 392 kvm (enligt FDS-utdrag) i öppet förortskvarter. Tomten innehas med tomträtt. Byggnaderna har byggnadsår 1943.

Av lägenheterna är 34 st bostadsrätter och resterande 3 hyresrätter. Lägenheterna är fördelade på 37 lägenheter med två rum och kök. Den totala boytan är 2 021 kvm, varav 1 856 kvm avser bostadsrättsyta och 165 kvm avser hyresrättsyta. Dessutom finns lokalytor på 146 kvm. Den totala ytan är 2 167 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. För året var avgiften 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för fastighetens lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 169 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 242 000 kr och markvärde 22 927 000 kr. Värdeår är 1943.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med POS Fastighetsvård AB. Städning utförs av Berge Städ AB enligt avtal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 november 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 1 168 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med 0,3% av taxeringsvärdet, vilket för året är 144 507 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Möller Anton Atterlönn Daniel Bell Patrik Juteståhl Maria Snellman
-----------	---

Suppleant	Laura Pirkola Farnaz Fazeli
-----------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisor

Elisabet Örning, förtroendevald revisor

Valberedning

Anne Bäcklund
Gunnel Stålhandske

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresgästen till lokalen i 20A gick i konkurs. Styrelsen håller på och undersöker olika alternativ för lokalen som t.ex. att sälja den och göra om till ytterligare en bostadsrätt i föreningen.
- OVK genomförd och åtgärder gjorda i de lägenheter som krävde det. Felvända ventiler hittades i badrummen och de har bytts ut till korrekta ventiler.
- I övrigt så väntar föreningen fortfarande på ett utslag kring tomträttsavgälden. Ärendet väntar på ett utslag i högsta förvaltningsrätten, ett utslag som dessvärre dröjer. Tomträtten är föreningens största utgift så detta kommer att väsentligt påverka föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 480	2 294	2 235	2 232
Resultat efter finansiella poster	-772	-614	-578	-342
Soliditet (%)	65	65	64	65
Resultat exklusive avskrivningar	-268	-110	-74	162
Hyresintäkter kr/kvm *	1 032	933	869	1 001
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	1 168	1 078	1 057	1 052
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) *	4 615	4 615	5 012	5 106
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 388	5 388	5 851	5 851
Sparande per kvm (kr/kvm)	-37	-69	2	95
Räntekänslighet (%)	5	5	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	297	381	283
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	83	88	87

* Förändringen av nyckeltalen "Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt", "Hyresintäkter/kvm" och "Skuldsättning per kvm" påverkas av att lokalytan under 2022 uppdaterades till 146 kvm.

I nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

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

Hysesintäkter kr/kvm

Föreningens totala hysesintäkter dividerat med total lokal- och bostadshysesyta.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på en kombination av ökade räntekostnader för föreningens fastighetslån och underhållskostnader för OVK. En annan stor utgift är kostnader i samband med förhandling med kommunen kring omförhandling av tomträttsavgälden, bl.a. kostnader för advokathjälp.

Föreningens balanserade underskott påverkas av större underhåll av taken och skorstenarna på tre byggnader under år 2019 och större fönsterrenovering år 2020. Båda underhållsåtgärderna har inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 375 423	11 198 623	276 130	-10 460 348	-614 445	19 775 383
Disposition av föregående års resultat:			64 599	-679 044	614 445	0
Årets resultat					-772 077	-772 077
Belopp vid årets utgång	19 375 423	11 198 623	340 729	-11 139 392	-772 077	19 003 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 139 391
årets förlust	-772 077
	-11 911 468

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	144 507
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-186 478
i ny räkning överföres	-11 869 497
	-11 911 468

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 480 183	2 294 203
Övriga rörelseintäkter	3	4 080	122 615
Summa rörelseintäkter		2 484 263	2 416 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 962 231	-1 808 921
Övriga externa kostnader	5	-333 760	-293 489
Personalkostnader	6	-44 682	-39 001
Avskrivningar		-504 347	-504 347
Summa rörelsekostnader		-2 845 020	-2 645 758
Rörelseresultat		-360 758	-228 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 745	23 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 065	-409 228
Summa finansiella poster		-411 320	-385 505
Resultat efter finansiella poster		-772 077	-614 445
Årets resultat		-772 077	-614 445

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7, 8

28 389 312

28 893 659

Summa materiella anläggningstillgångar

28 389 312

28 893 659

Summa anläggningstillgångar

28 389 312

28 893 659

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

659

Övriga fordringar

9

91 598

407 610

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

246 316

236 795

Summa kortfristiga fordringar

337 914

645 064

Kassa och bank

Kassa och bank

659 149

878 095

Summa kassa och bank

659 149

878 095

Summa omsättningstillgångar

997 063

1 523 159

SUMMA TILLGÅNGAR

29 386 375

30 416 818

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 574 046	30 574 046
Fond för yttre underhåll	11	340 729	276 130
Summa bundet eget kapital		30 914 775	30 850 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 139 391	-10 460 348
Årets resultat		-772 077	-614 444
Summa fritt eget kapital		-11 911 469	-11 074 792
Summa eget kapital		19 003 306	19 775 384
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		124 244	173 330
Skatteskulder		11 382	21 911
Övriga skulder		26 015	23 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	221 427	422 445
Summa kortfristiga skulder		10 383 069	10 641 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 386 375	30 416 818

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-772 077	-614 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	504 347	504 347
Förändring skatteskuld/fordran	-10 529	7 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-278 259	-102 480

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-33 835	-3 090
Förändring av kortfristiga skulder	-247 837	97 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-559 931	-7 585

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-860 000

Årets kassaflöde

-559 931 **-867 585**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 274 268	2 141 853
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	714 337	1 274 268

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

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och tomträtt. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Den ekonomiska livslängden för byggnaderna har ändrats år 2015 till att nu anses vara 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 50 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 948 385	1 815 577
Hysesintäkter bostäder	214 863	205 679
Hysesintäkter övrigt	91 137	82 253
Kabel-TV och bredbandsavgift	99 776	100 561
Avgift andrahandsupplåtelse	5 730	5 110
Elavgifter	119 746	84 296
Övriga intäkter	545	727
	2 480 182	2 294 203

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	119 815
Tillägg HR	3 480	2 320
Betalningspåminnelse	600	480
	4 080	122 615

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	27 481	37 582
Trädgårdsskötsel	17 170	13 808
Städkostnader	26 229	23 853
Snöröjning/sandning	21 954	37 365
Serviceavtal	1 995	0
Besiktningsskostnader	27 282	26 502
Reparationer	78 351	35 356
Trädgård och utemiljö	0	1 304
Planerat underhåll	186 478	79 908
Fastighetsel	407 898	435 390
Uppvärmning	67 769	82 807
Vatten och avlopp	172 534	125 981
Avfallshantering	156 676	143 278
Försäkringskostnader	56 878	52 136
Tomträttsavgäld	596 076	596 076
Kabel-tv	41 582	39 571
Bredband	72 491	75 280
Hyressättningsavgift	417	417
Förbrukningsinventarier	1 995	0
Förbrukningsmaterial	975	2 307
	1 962 231	1 808 921

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt och fastighetshetsavgift	72 220	70 483
Datorkommunikation/Hemsida	0	2 236
Hemsida	1 121	1 854
Distributionskostnader	4 377	3 452
Kundförluster	34 049	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	12 000
Revisionsarvode	21 282	15 772
Ekonomisk förvaltning	90 040	76 752
Bankkostnader	5 070	4 246
Juridisk konsultation	93 293	81 432
Medlems-/föreningsavgifter	5 663	5 711
Övriga poster	6 645	19 551
	333 760	293 489

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	34 000	30 000
Sociala avgifter	10 682	9 001
	44 682	39 001

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 997 561	22 997 561
Ingående avskrivningar	-3 052 309	-2 822 329
Årets avskrivningar	-229 980	-229 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 282 289	-3 052 309
Utgående redovisat värde	19 715 272	19 945 252
Taxeringsvärden byggnader	25 242 000	25 242 000
Taxeringsvärden mark	22 927 000	22 927 000
	48 169 000	48 169 000
Taxeringsvärde bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 169 000	1 169 000
	48 169 000	48 169 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 734 414	12 734 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 734 414	12 734 414
Ingående avskrivningar	-3 786 007	-3 511 638
Årets avskrivningar	-274 367	-274 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 060 374	-3 786 005
Utgående redovisat värde	8 674 040	8 948 409

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 319	11 437
Momsfordran	42	0
Avräkningskonto förvaltare	89 237	396 173
	91 598	407 610

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgälder	149 019	149 019
Fastighetsförsäkring	57 639	51 638
Ekonomisk förvaltning	12 720	16 053
Fibernet	12 114	9 690
Kabel-TV	10 448	10 395
Serviceavtal	3 991	0
Upplupna ränteintäkter	385	0
	246 316	236 795

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	276 130	210 121
Avsättning till underhållsfond	144 507	144 507
Ianspråktagande av underhållsfond	-79 908	-78 498
Belopp vid årets utgång	340 729	276 130

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,44	2025-03-03	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,44	2025-03-03	3 060 000	3 060 000
Stadshypotek	3,44	2025-03-03	2 940 000	2 940 000
			10 000 000	10 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	10 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

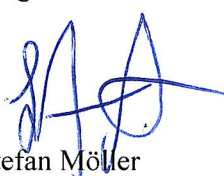
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	25 800	37 780
Revision	19 100	17 100
Fastighetsel	59 216	64 140
Fjärrvärme	7 490	9 625
Snöröjning	1 990	11 942
Juridisk konsultation	0	19 904
Fastighetsskötsel	2 118	12 851
Reparationer	9 378	0
Underhåll vatten- och avlopp	0	60 625
Avfallskostnader	485	736
Förutbetalda avgifter och hyror	95 850	187 742
	221 427	422 445

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 125 000	13 125 000
	13 125 000	13 125 000

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Bell
ordförande



Stefan Möller
ledamot

Sundbyberg 2025-04-07

Anton Atterlön
ledamot

Patrik Juteståhl
ledamot

Maria Snellman
ledamot

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

Elisabet Örning
Förtroendevald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tornbacka.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 22:44:31

Dokumentet är undertecknat av:

 ANTON ATTERLÖNN (19960805XXXX) Ledamot	2025-04-07 13:03:47
 DANIEL BELL (19890423XXXX) Ordförande	2025-04-10 18:02:20
 Inger Monika Elisabeth Örning (19491209XXXX) Revisor	2025-04-14 22:44:31
 Håkan Patrik Juteståhl (19800724XXXX) Ledamot	2025-04-06 23:03:36
 MARIA SNELLMAN (19950403XXXX) Ledamot	2025-04-12 09:14:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tornbacka.pdf (1287211 byte)

5C9DBAE4982F10516BEA29BAC426C354709D824ABF84519CB3C2A7371E7DCF2E1C0449035A93CC2014B5
CF1E9A4B20DE2B29B72F9B375DC8B0908B5E5EE6035A

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

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

 summersa support

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Brf Tornbacka RB 2024.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-15 14:59:11

Dokumentet är undertecknat av:



Inger Monika Elisabeth Örning (19491209XXXX) Revisor

2025-04-15 14:59:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Brf Tornbacka RB 2024.pdf (9970774 byte)

EF0FA9AE64F798E47A86359D9CCE05CCF78377F8622B7D5216B88A76095301DDEB7DE07BCD81C7D00581
3AA66E567B25AD2723E0D5484DAE92435204205C95F4

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

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

 **summera**support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornbacka

Org.nr. 769608-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 april 2025

Elisabet Örning
Förtroendevald revisor