

Årsredovisning för

Brf Tornen i Järfälla

769620-5322

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tornen i Järfälla, 769620-5322, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2767 i Järfälla kommun. På fastigheten finns två byggnader i vilka föreningen upplåter bostadslägenheter samt hyr ut ett mindre antal lägenheter och lokaler. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8 420 m². Taxeringsvärdet är 115 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 83 200 tkr och markvärdet 32 000 tkr. Byggnaderna är uppförda år 1993. Fastigheten köptes av föreningen per den 1 mars 2010 i samband med en ombildning och via en tredimensionell fastighetsbildning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra. Dessutom ingår bostadsrättstillägg för de boende.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav av bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande i slutet av året:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder, bostadsrätt	82	6830
Bostäder, hyresrätt	7	524
Lokaler, hyresrätt	5	881
Plats för antenn	1	
		8 235

Föreningens fem kommersiella lokaler var samtliga uthyrda vid 2019 års utgång.

Föreningen innehar två samlingslokaler, två bastur, fyra tvättstugor samt kontorslokal för föreningens styrelse.

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Vid föreningens stämma valdes nedanstående personer att ingå i styrelsen och inneha andra förtroendeposter. Mandattiden är i samtliga fall två år. Rollfördelningen i styrelsen bestämdes på det konstituerande mötet.

Ordinarie Styrelseledamöter
Torbjörn Malmström
Solin Said
Dani Razmga
Farah Magham
Halil Gökalp
Holger Eliasson
Martin Persson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter
Håkan Fogeby

Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torbjörn Malmström , och Solin Said, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson anställd hos BoRevision AB.

Förtroendevald föreningsrevisor har varit David Griffin och föreningsrevisorssuppleant Paul Fogelman.

Valberedning

Valberedning har varit Björn Murstam och Nuri Gökalp med Björn Murstam som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 805	6 921	6 921	6 743	6 371
Årets resultat, tkr	-762	-1 649	-1 012	-508	-1 253
Fond för yttre underhåll, tkr	2 220	2 350	2 238	2 074	973
Belåning, kr/kvm totalyta*	7 019	7 461	9 557	9 655	9 754
Räntekänslighet**	12,6	13,8	14,7	14,7	15,1
Soliditet, %	52	49	50	50	49
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	674	679	666	655	647
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta***	181	146	206	289	153

* Från och med 2018 är det ny beräkningsgrund för nyckeltalet gällande belåning.

** Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

***Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

20.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 372 924	7 983 220	2 350 499	-7 104 143	-1 649 292
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-130 179	-1 519 113	1 649 292
Nyupplåtelser	1 524 698	2 850 302			
Årets resultat					-761 949
	60 897 622	10 833 522	2 220 320	-8 623 256	-761 949

Föreningens likviditet och soliditet

Föreningens likviditet är god.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 887 m², vilket ger en avdragsrätt på 17% av momsbeloppet på gemensamma inköp och kostnader.

Likviditet

Föreningens kassaflöde visar för 2019 ett överskott på 1 187 359 tkr.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. 21 röstberättigade (0 via fullmakt) medlemmar deltog. Inga motioner inlämnades. Under året har 0 st hyresrätter återlämnats till föreningen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden. Noteras bör att styrelsen under året har haft ett antal möten av arten arbetsmöten, förhandling med leverantörer och styrelsemöten i samfälligheterna.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 80 bostadslägenheter har 8 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Ytterligare en fördjupad genomgång av fastighetens status har genomförts under året i syfte att förebygga och att komma till rätta med alla fel och skador som var och en är förhållandevis små och ringa men som tillsammans bidrar till att ge vår fastighet ett slitet intryck.

I samband med detta har underhållsplanen uppdaterats och beräknat belopp har införts i 2020 års budget.

Styrelsen har vid ett antal tillfällen tagit beslut om att istället för reparera temporärt satsa på utbyten av komponenter för att på så sätt minska framtida underhållskostnader.

Samlingslokalerna har genom två eldsjälar fått sig ett välbehövligt lyft som verkar ha mottagits väl

90.

bland medlemmarna. Våra 2 bastuar har försetts med tidsbokning enligt önskemål från boende som allt för ofta funnit bokade tider upptagna.

Samfälligheten Lansengårdens parter, Citycon, Brf Tornérplatsen och Brf Tornen, jobbar på med drift, skötsel och omvård av gården. Städdagar och adventsfirande har planerats och genomförts. Ordförande i samfälligheten är representant från vår förening. Planer på en fortsatt rustning av gården har tagit fart.

Den andra samfälligheten som Brf Tornen är part i Klockparken har sakta med säkert fått upp styrfarten. Tillsammans med Citycon, kommunen och Järfälla hus ska området runt Pyramiden och området vid Allstars börja snyggas till. Tidigare ordningsproblem har minskat efter ett givande samarbete mellan samfälligheten, kommunen och polisen. Citycon är ordförande i samfälligheten.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År Åtgärd

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 tidigare lades 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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för år 2019

Styrelsen beslutade om årsavgiftshöjning med 2% under 2020.

Planerade underhåll och investeringar

År Åtgärd

2020 Byte termostater samtliga lägenheter och lokaler
2021 Översyn stengolv trapphus, hisshallar och entréer
2021 Stamspolning
2022 Våtrum gemensamhetslokaler översyn och reparation
2023 Påbörja upprustning av föreningens hyresrätter

På längre sikt

En kedja är inte starkare än den svagaste länken. För att kunna nå de mål föreningen genom nuvarande styrelse och tidigare styrelser lagt upp måste fler bli aktiva och involverade i föreningen. Helt enkelt genom bästa förmåga bidra med kunskap, arbete eller omsorg för föreningens egendom. Styrelse kommer därför att mera aktivt fortsätta arbeta för att insikten vad en bostadsrättsförening är sprids bland medlemmarna. Ett exempel på detta är engagemanget rörande gemensamhetslokalerna.

Osäkerheten på lång sikt om vilka regler som kommer att gälla för bostadsrättsföreningar gäller inte bara vår förening utan alla föreningar inte minst vad det gäller framtida underhållsplaner där vi dock

känner att föreningen har tagit ett ytterligare kliv framåt.

Våra lån ska omsättas under senare del av åren 2020 och 2021 och 2024. Det extremt låga ränteläget vi har idag får man nog förutsätta inte kommer att bestå i all evighet.

Sammantaget finns ett antal faktorer som kommer att påverka föreningens ekonomi. Planen är att genom fortsatta amorteringar på lånen och att bygga upp reserver skapa en ekonomisk stabilitet för att möta framtidens osäkerheter.

Med det som redogjorts ovan som bakgrund är de ekonomiska förutsättningarna för föreningen fortsatt goda.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-8 623 256
Årets resultat	<u>-761 950</u>
	-9 385 206
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-9 385 206
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	135 446
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-320 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-9 569 760
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 220 320
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>184 554</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 404 874

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 805 445	6 920 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 072 998	-4 627 738
Planerat underhåll	4	-135 446	-589 179
Fastighetsskatt		-224 552	-227 292
Avskrivningar	5	-2 119 029	-2 166 790
		-6 552 025	-7 610 999
Rörelseresultat		253 420	-690 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14 942	16 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 030 311	-975 823
		-1 015 369	-959 231
Årets resultat		-761 949	-1 649 292

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	89 051 779	90 410 768
Mark		28 800 000	28 800 000
Inventarier	9	-	63 929
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	25 854
		<u>117 851 779</u>	<u>119 300 551</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>117 851 779</u>	<u>119 300 551</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 901	10 207
Avräkningskonto HSB		1 852 535	960 375
Övriga fordringar	11	84 181	8 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 937	47 503
		<u>2 005 554</u>	<u>1 026 765</u>
Kassa och bank	13	4 065 553	3 770 354
Summa omsättningstillgångar		<u>6 071 107</u>	<u>4 797 119</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 922 886</u>	<u>124 097 670</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 897 622	59 372 924
Upplåtelseavgifter		10 833 522	7 983 220
Fond för yttre underhåll		2 220 320	2 350 499
		<u>73 951 464</u>	<u>69 706 643</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-8 623 256	-7 104 143
Årets resultat		-761 949	-1 649 292
		<u>-9 385 205</u>	<u>-8 753 435</u>
Summa eget kapital		<u>64 566 259</u>	<u>60 953 208</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	57 160 000	60 800 000
		<u>57 160 000</u>	<u>60 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	640 000	640 000
Leverantörsskulder		650 526	289 180
Skatteskulder		-	1 474
Övriga kortfristiga skulder	16	48 103	459 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	857 998	954 104
		<u>2 196 627</u>	<u>2 344 462</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 922 886</u>	<u>124 097 670</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-761 949	-1 649 292
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 119 028	2 166 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 357 079	517 498
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-86 629	271 361
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-147 834	-36 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 122 616	752 050
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-670 257	-982 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-670 257	-982 812
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lägenheter	4 375 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-3 640 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	735 000	-640 000
Årets kassaflöde	1 187 359	-870 762
Likvida medel vid årets början	4 730 729	5 601 491
Likvida medel vid årets slut	5 918 088	4 730 729
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkning HSB	1 852 535	960 375
Kassa och bank	4 065 553	3 770 354
	5 918 088	4 730 729

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2	2112
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4	2038
Ombyggn, Syrsystem	Komponentavskrivning	6,7	2029
Ombyggn, Ventilation	Komponentavskrivning	5,0	2036
Ombyggn, Fasad	Komponentavskrivning	3,3	2047
Inventarier	Rak	10	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 23 000 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	107 205	89 739
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	34 284	34 284
Utbildning och konferenser	-	11 262
Sociala kostnader	45 274	40 528
	191 763	180 813

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 605 063	4 411 452
Hysesintäkter bostäder	888 108	1 025 138
Hysesintäkter lokaler	1 258 700	1 221 688
Försäkringsersättning	-	118 290
Övriga intäkter	53 574	144 370
	6 805 445	6 920 938

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	276 720	355 513
Löpande underhåll	548 675	517 876
El	339 053	399 703
Uppvärmning	797 180	943 241
Vatten	300 107	294 202
Sophämtning	188 511	179 572
Fastighetsförsäkring	129 892	100 910
Städning	121 372	120 911
Förvaltningskostnader	375 454	717 608
Extern revision	17 388	18 651
Personalkostnader	191 763	180 813
Kabel-TV	109 244	106 984
Bredband	11 880	11 971
Vinterskötsel	50 758	71 804
Övrig drift	615 001	607 979
	4 072 998	4 627 738

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	-	34 404
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	48 039	407 278
Utfört underhåll installationer	60 375	96 962
Utfört underhåll huskropp utvändigt	27 032	50 535
	135 446	589 179

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och inventarier	2 055 100	2 102 864
Inventarier	63 929	63 926
	2 119 029	2 166 790

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	12 203	14 316
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 265	632
Övriga ränteintäkter	1 474	1 644
	14 942	16 592

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 028 868	973 077
Övriga räntekostnader	1 443	2 746
	1 030 311	975 823

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	102 190 641	101 233 682
-Årets anskaffningar	696 111	956 959
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	102 886 752	102 190 641
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 779 873	-9 677 009
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 055 100	-2 102 864
	-13 834 973	-11 779 873
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	89 051 779	90 410 768
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	78 000 000	61 000 000
Byggnader - lokaler	5 200 000	4 830 000
	83 200 000	65 830 000
Mark - bostäder	27 000 000	22 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	6 000 000
	32 000 000	28 000 000
Summa taxeringsvärde	115 200 000	93 830 000

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	639 263	639 263
	<u>639 263</u>	<u>639 263</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-575 334	-511 408
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	<u>-63 929</u>	<u>-63 926</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	63 929

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	25 854	-
Årets investeringar, ventilation	670 257	25 854
Omklassificeringar	<u>-696 111</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	25 854

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 049	4 753
Skattefordringar	1 266	-
Momsfordran	80 866	-
HSB	<u>-</u>	<u>3 927</u>
	84 181	8 680

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	27 999	27 322
Fastighetsförsäkring	21 796	20 181
Övrigt, NSF Städ AB	<u>10 142</u>	<u>-</u>
	59 937	47 503

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	500 148	217 152
SBAB	<u>3 565 405</u>	<u>3 553 202</u>
	4 065 553	3 770 354

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	135781	1,87	2020-12-30	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	331680	1,10	Rörligt	-	3 000 000
Stadshypotek	45559	1,71	2019-12-01	-	21 440 000
Stadshypotek	331681	0,95	2021-12-01	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	396919	1,38	2024-12-01	<u>20 800 000</u>	<u>-</u>
				57 800 000	61 440 000
Nästa års beräknade amortering				-640 000	-640 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				57 160 000	60 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				54 600 000	58 240 000

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	75 000 000	75 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	75 000 000	75 000 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	640 000	640 000
	640 000	640 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	23 495	19 323
Arbetsgivaravgift	24 608	20 240
Mervärdesskatt	-	31 981
Övriga kortfristiga skulder	-	388 160
	48 103	459 704

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	735 492	562 789
Upplupna räntekostnader	106 006	119 145
Upplupen el	-	36 288
Upplupen värme	-	145 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 500	90 129
	857 998	954 104

Järfälla 2020-.....-.....4



Torbjörn Malmström



Dani Razmgan



Halil Gökalp



Martin Persson

Solin Said



Farah Magham

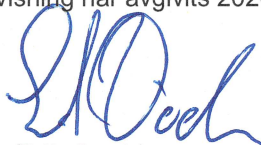


Holger Eliasson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-28



David Griffin
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB

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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionssed 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 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 på 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.

90

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 Tornen i Järfälla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid

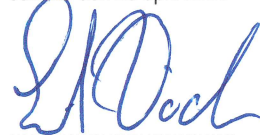
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald av stämman för räkenskapsår 2019.

Järfälla den 28 april 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB

David Griffin

Förtroendevald revisor