

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Tornsvälan Aspen
Org nr: 769616-5625



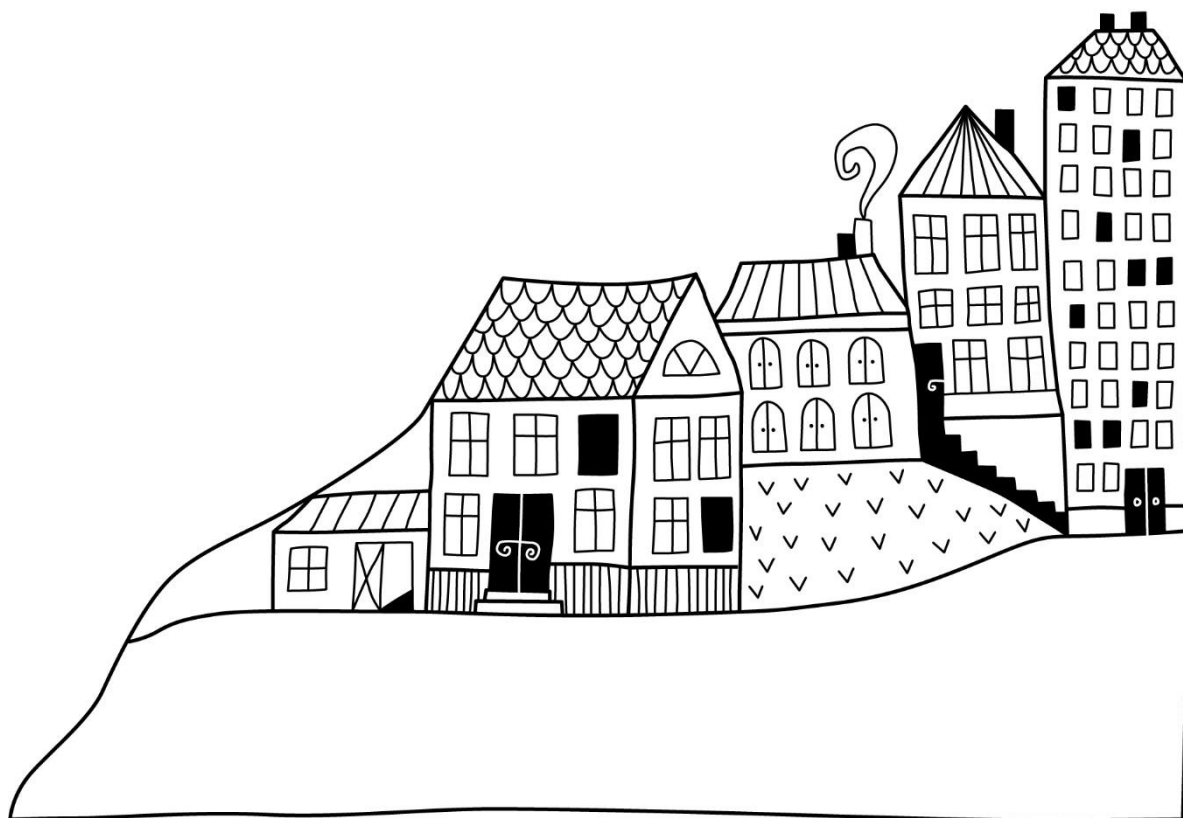
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tornsvälan Aspen
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomi

Årets resultat är -343 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 550 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 207 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens kassaflöde har under året ökat med 319 tkr. För att säkerställa att föreningen förbättrar sitt resultat har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tornsvälan 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 59 lägenheter samt 1 butikslokal. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen äger fastigheterna Tornsvälan 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 59 lägenheter samt 1 butikslokal. Byggnaderna är uppförda 1948.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	25	21	7	59

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler/förråd	P-platser
4	3	9

Total tomtarea	4 750 m ²
Total bostadsarea	3 838 m ²
Varav hyresrätter	266 m ²
Total lokalarea	86 m ²

Årets taxeringsvärde	119 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 826 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,05 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 288 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig till 2034.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Renovering av golv i hyreslägenhet	30 199
Målning av fönster	257 875

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Thurfjell	Ordförande	2025
Sofia Olsson	Ledamot	2025
Eva Karlsson	Ledamot	2025
Anna-Karin Stoltz	Ledamot	2025
Anna-Sara Falk	Ledamot	2025
Josefin Carlsson	Ledamot	2025
Ulf Karlsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Gottardis	Suppleant	2025
Josefin Wall	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Mapema	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Samuel Svensson	Sammanställande	Stämman
Olof Sjöstedt		Stämman
Elin Moberg		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 131	3 010	2 962	2 942	2 929
Resultat efter finansiella poster*	-343	-568	-337	-395	-1 312
Resultat exkl avskrivningar	207	-19	202	144	-784
Soliditet %*	87	88	88	88	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	80	81	80	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	710	681	672	672	672
Driftkostnader kr/kvm	581	589	575	596	830
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	508	575	492	478	428
Energikostnad kr/kvm*	270	243	230	227	208
Sparande kr/kvm*	126	10	135	155	203
Ränta kr/kvm	96	90	33	21	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 101	1 967	2 001	2 033	2 062
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 308	2 161	2 198	2 233	2 265
Räntekänslighet %*	3,3	3,2	3,3	3,3	3,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter, se not 2 och 3. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 235 893	10 403 532	192 291	-5 534 072	-568 275
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-568 275	568 275
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-288 074	288 074	
Årets resultat					-343 181
Vid årets slut	57 235 893	10 403 532	154 217	-6 064 273	-343 181

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 102 347
Årets resultat	-343 181
Årets fondreservering enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	288 074
Summa	-6 407 454

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 407 454**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 131 241	3 010 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 513	16 752
Summa rörelseintäkter		3 252 754	3 027 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–2 281 409	–2 312 817
Övriga externa kostnader	Not 5	–273 351	–266 558
Personalkostnader	Not 6	–145 502	–140 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–550 326	–549 403
Summa rörelsekostnader		–3 250 588	–3 268 812
Rörelseresultat		2 166	–241 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 716	26 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–377 062	–352 660
Summa finansiella poster		–345 346	–326 507
Resultat efter finansiella poster		–343 181	–568 275
Årets resultat		–343 181	–568 275

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 800 018	68 339 269
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	89 526	100 602
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	479 131	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 368 675	68 439 870
Summa anläggningstillgångar		68 368 675	68 439 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	952	0
Övriga fordringar	Not 14	240 094	235 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	129 034	152 322
Summa kortfristiga fordringar		370 080	387 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 728 983	1 409 511
Summa kassa och bank		1 728 983	1 409 511
Summa omsättningstillgångar		2 099 063	1 797 129
Summa tillgångar		70 467 738	70 236 999

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	67 639 425	67 639 425
Fond för yttre underhåll	154 217	192 291
Summa bundet eget kapital	67 793 642	67 831 716
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 064 273	-5 534 072
Årets resultat	-343 181	-568 275
Summa fritt eget kapital	-6 407 454	-6 102 347
Summa eget kapital	61 386 188	61 729 369
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Övriga långfristiga skulder	12 750	12 750
Summa långfristiga skulder	12 750	12 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 242 631
Leverantörsskulder	Not 18	383 874
Skatteskulder	Not 19	11 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	430 906
Summa kortfristiga skulder	9 068 800	8 494 880
Summa eget kapital och skulder	70 467 738	70 236 999

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 166	-241 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	550 326	549 403
	552 492	307 635
Erhållen ränta	31 716	26 153
Erlagd ränta	-378 101	-354 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 107	-20 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	17 538	-13 976
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	50 341	141 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 986	106 737
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-110 754
Investeringar i pågående byggnation	-479 131	199 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-479 131	88 602
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-175 383	-134 295
Upptagna lån	700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	524 617	-134 295
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	319 471	61 044
Likvida medel vid årets början	1 409 511	1 348 467
Likvida medel vid årets slut	1 728 983	1 409 511

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Fjärrvärme	Linjär	15
Fönster	Linjär	50
Dränering	Linjär	50
Dränering 2	Linjär	50
Skärmtak	Linjär	10
Skärmtak 2	Linjär	10
Ny entré	Linjär	10
Dränering 3	Linjär	50
Dränering 4	Linjär	50
Taksäkerhet	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 534 988	2 425 545
Hyror, bostäder	343 245	327 708
Hyror, lokaler	95 364	90 096
Hyror, p-platser	67 200	57 600
Hyror, övriga	85 000	80 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 400	-600
Bränsleavgifter, bostäder	0	7 830
Debiterad fastighetsskatt	0	1 818
Övriga avgifter	1 500	1 800
Övriga ersättningar	12 344	18 495
Summa nettoomsättning	3 131 241	3 010 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	116 239	14 664
Övriga rörelseintäkter	5 274	2 088
Summa övriga rörelseintäkter	121 513	16 752

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-288 074	-57 709
Reparationer	-118 842	-546 366
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 430	-102 011
Tomträttsavgäld	-246 600	-246 600
Försäkringspremier	-58 824	-53 706
TV- och bredband	-38 664	-17 800
Pcb/Radonsanering	-2 115	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 302	-1 780
Serviceavtal	-9 470	-4 986
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 260	0
Snö- och halkbekämpning	-104 262	-69 822
Förbrukningsinventarier	-1 382	-16 194
Vatten	-172 199	-138 785
Fastighetsel	-92 735	-89 921
Uppvärmning	-793 979	-726 476
Sophantering och återvinning	-85 464	-77 028
Förvaltningsarvode drift	-145 807	-163 633
Summa driftskostnader	-2 281 409	-2 312 817

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-94 490	-90 964
IT-kostnader	-85 478	-93 923
Arvode, yrkesrevisor	-25 695	-28 541
Övriga försäljningskostnader	-150	-525
Övriga förvaltningskostnader	-32 802	-10 843
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 022	-20 171
Kontorsmateriel	-6 000	-4 331
Telefon och porto	-5 310	-2 905
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-5 681	-5 730
Konsultarvoden	-5 873	-6 070
Bankkostnader	-3 626	-2 553
Summa övriga externa kostnader	-273 351	-266 558

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 600	-110 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-150
Sociala kostnader	-30 902	-29 884
Summa personalkostnader	-145 502	-140 034

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 126	-355 126
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 934	-14 934
Avskrivningar tillkommande utgifter	-169 191	-169 191
Avskrivning Installationer	-11 075	-10 152
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-550 326	-549 403

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 880	21 927
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	13
Övriga ränteintäkter	4 798	4 213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 716	26 153

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-377 062	-352 660
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-377 062	-352 660

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 202 700	71 202 700
Standardförbättringar	3 814 222	3 814 222
Anslutningsavgifter	149 338	149 338
	75 166 260	75 166 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 166 260	75 166 260

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 150 786	-4 795 660
Standardförbättringar	-1 556 734	-1 387 543
Anslutningsavgifter	-119 471	-104 537
	-6 826 991	-6 287 740

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-355 126	-355 126
Årets avskrivning standardsförbättringar	-169 191	-169 191
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-14 934	-14 934
	-539 251	-539 251

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 366 242	-6 826 992
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 800 018	68 339 268
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	65 696 789	66 051 914
Standardsförbättringar	2 088 296	2 257 487
Anslutningsavgifter	14 933	29 867

Taxeringsvärden

Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	826 000	826 000

Totalt taxeringsvärde

	119 826 000	119 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 582 000</i>	<i>49 582 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 244 000</i>	<i>70 244 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	0	110 754
	0	110 754
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	110 754
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-40 251	-30 099
	-40 251	-30 099
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 075	-10 152
	-11 075	-10 152
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-51 327	-40 251
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 327	-40 251
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 526	100 602
Varav		
Installationer	89 526	100 602

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Byte av värmesystem	479 131	0
Vid årets slut	479 131	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	952	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	952	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	240 094	235 296
Summa övriga fordringar	240 094	235 296

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 835	42 879
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 623
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 480	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 069	24 171
Förutbetald tomträttsavgäld	61 650	61 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 034	152 322

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	872 580	845 700
Transaktionskonto	856 403	563 811
Summa kassa och bank	1 728 983	1 409 511

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 242 631	7 718 014
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 040 657	-7 581 793
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-201 974	-136 221
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,61%	2024-03-07	2 324 102,00	0,00	-75 573,00	2 248 529,00
SBAB	3,84%	2024-02-15	5 393 912,00	0,00	-64 485,00	5 324 102,00
SBAB	4,03%	2025-01-27	0,00	700 000,00	-30 000,00	670 000,00
Summa			7 718 014,00	700 000,00	-175 383,00	8 242 631,00

*Räntesatser per 2024-12-31.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	112 490	299 903
Ej reskontraförda leverantörsskulder	271 384	8 972
Summa leverantörsskulder	383 874	308 875

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	11 389	9 567
Summa skatteskulder	11 389	9 567

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	–1 039	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	59 341
Upplupna elkostnader	8 880	8 294
Upplupna vattenavgifter	28 597	20 764
Upplupna värmekostnader	107 837	109 084
Upplupna kostnader för renhållning	10 235	8 514
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 681	5 415
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 715	221 013
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 906	458 425

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Marcus Thurfjell

Sofia Olsson

Eva Karlsson

Ulf Karlsson

Anna-Sara Falk

Josefin Carlsson

Anna-Karin Stoltz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomrätt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Tornsvälan Aspen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tornsvälan Aspen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 08:45

SENT BY OWNER:

Victor Ezeyza · 11.04.2025 09:41

DOCUMENT ID:

Skw5vH8RJl

ENVELOPE ID:

ry89PBURye-Skw5vH8RJl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BRF Tornsvälan Aspen.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Sture Marcus Thurfjell marcus.thurfjell@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 09:59 11.04.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/11) IP: 104.28.31.64
SOFIA OLSSON hejsoliaolsson@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:08 11.04.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/14) IP: 84.216.40.170
Anna-Sara Frieda Falk annasarafalk@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:18 11.04.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/04) IP: 84.216.40.178
EVA CHRISTINA VIOLA KARLSSON hasse-eva@hotmail.se	Signed Authenticated	11.04.2025 13:55 11.04.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/24) IP: 84.216.40.153
Ulf Karlsson uffe977@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2025 19:28 11.04.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/26) IP: 84.216.40.163
Anna-Karin Cecilia Stoltz akstoltzahn@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 11:23 12.04.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/29) IP: 84.216.40.140
JOSEFIN CARLSSON josefin@carlsson.it	Signed Authenticated	13.04.2025 10:56 11.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/02) IP: 90.129.220.108
Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	14.04.2025 08:45 14.04.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.106.183.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed