

Årsredovisning

Brf Tornen - Nybohov

769604-4457

Styrelsen för Brf Tornen - Nybohov får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, utan tidsbegränsning, upplåta lägenheter åt medlemmarna.

ORDINARIE LEDAMÖTER:

Britt-Marie Eriksson
Tommy Nylander
Monika Dietrich
Göran Bolin
Magnus Hartzell
Bernhard Eriksson

SUPPLEANTER:

Erik Lagerström
Jan Mellström
Rickard Wide

REVISOR:

Caroline Stähle, Nxt Level

VALBEREDNING:

Johan Lindberg
Marie Blomstedt (avgått under året)

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten samt konstituerande möte efter stämman. Dessutom har vi träffats för arbete i styrelserummet vid många tillfällen

MEDLEMSINFORMATION

Brf Tornen-Nybohov består av 272 lägenheter, 1 lokal samt 1 antennkontrakt.

Fastighetens långsiktiga värde säkerställes genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt strävar mot låga driftskostnader.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 683 046 000 kronor, varav byggnad 281 370 000 kronor. Föreningens fastigheter var under 2023 fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Aktuell underhållsplan finns, den sträcker sig till 2040.

EKONOMI

Föreningen har under året anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning och ECA Redovisning och förvaltning AB (tidigare Carin Forslund AB) för den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året träffat många leverantörer som presenterat sina förslag och verksamheter.

Två gånger, en på våren och en på hösten, har föreningen ställt ut containrar på gårdarna för att underlätta återvinning av de boendes grovsopor.

Miljöstugorna har fräschats upp med nya skyltar för bättre och lättare hantering.

Föreningens hemsida behövde uppdateras och det arbetet påbörjades under hösten.

Trädgården har fått en rejält lyft tack vare våra nya trädgårdsmästare. Nästa stora projekt blir "sommarängen" på baksidan av 97 - 99:an.

Arbetet med laddstolpar till föreningens p-platser på stora parkeringen fortgår.

Nya maskiner har installerats i flera av våra tvättstugor.

Cykelrummen rensades i våras på gamla/ kvarglömda cyklar för att ge mer plats.

Nya möbler har inhandlats till bastun/ relaxen.

Arbetet med solpanelerna påbörjades under hösten. Under året söktes bygglov för installation av solpaneler på våra tak. Förfrågningsunderlaget skickades till fem olika entreprenörer och Gosol Energi AB vann upphandlingen.

I samband med dessa arbeten har ny papp lagts på taken. Takkonstruktionerna från 1960-62, när husen byggdes, var underdimensionerade och har nu förstärkts.

I höstas drabbades föreningen av fjärrvärmeläckage i kulverten mellan 67 – 81:an. Det har åtgärdats provisoriskt av Stockholm Exergi. I samband med det arbetet flyttades och jordslogs en stor grupp rhododendron. Under 2024 kommer Stockholm Exergi att byta ut fjärrvärmerören mellan 65, 67 och 81:an.

Under året har vi renoverat och sålt fyra lägenheter.

Räntor har omförhandlats och föreningen har amorterat på lånen.

För att möta ökade driftskostnader och räntor beslutades att höja avgifterna med 12 % från årsskiftet. Även övriga avgifter justerades upp.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	12 885	12 051	11 782	11 728
Resultat efter finansiella poster	-13 128	-10 947	-6 370	-7 568
Soliditet %	76	75	74	74
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 576	5 911	6 175	6 180
Räntekänslighet	8	9	10	10
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	193	189	178	160
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	431	398	388	381
Sparande (kr) per kvadratmeter	-158	-158	-79	-147
Årsavgifternas andel av intäkterna i %	55	54	53	52
Skuldsättning per kvadratmeter brf-yta	6 504	7 005	7 376	7 455

Total boyta: 19 366 kvm

Varav brf-yta: 16 602 kvm

Definitioner av nyckeltal

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.

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea. (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna i procent

De totala årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten består av 5,8 miljoner i avskrivningar. Under året har man amorterat 6 480 000 på föreningens lån för att minska kostnaderna för räntor, samt att man har investerat närmare 3 miljoner i anläggningar som på sikt ska minska kostnaderna för värme. Samtidigt har man sålt 3 st lägenheter under året och fått in handpenning för en fjärde som har stärkt kassan och det egna kapitalet. För att dessutom möta ökade driftskostnader och räntor beslutade man att höja avgifterna med 12% från 2024. Även övriga avgifter justerades upp.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	339 607 496	86 021 800	13 842 051	-69 120 360	-10 946 962
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Sålda lägenheter	4 594 148	8 253 352			
Balanseras i ny räkning				-10 946 962	10 946 962
Avsättning underhållsfond			2 049 138	-2 049 138	
Årets resultat					-13 127 689
Belopp vid årets utgång	344 201 644	94 275 152	15 891 189	-82 116 460	-13 127 689

	Totalt
Belopp vid årets ingång	359 404 025
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Sålda lägenheter	12 847 500
Balanseras i ny räkning	0
Avsättning underhållsfond	0
Årets resultat	-13 127 689
Belopp vid årets utgång	359 123 836

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-82 116 460
Årets resultat	-13 127 689
Summa	-95 244 149

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	2 049 138
lanspråktagande av underhållsfond	-3 734 549
Balanseras i ny räkning	-93 558 738
Summa	-95 244 149

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	12 884 951	12 050 833
Övriga rörelseintäkter		143 447	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 028 398	12 050 833
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-18 465 732	-16 418 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-5 854 343	-4 950 896
Summa rörelsekostnader		-24 320 075	-21 369 567
Rörelseresultat		-11 291 677	-9 318 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 906	34 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 866 918	-1 662 462
Summa finansiella poster		-1 836 012	-1 628 228
Resultat efter finansiella poster		-13 127 689	-10 946 962
Resultat före skatt		-13 127 689	-10 946 962
Årets resultat		-13 127 689	-10 946 962

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	456 512 082	461 598 157
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	7 393 171	8 156 439
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 961 179	47 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		466 866 432	469 802 096
Summa anläggningstillgångar		466 866 432	469 802 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 258 783	2 095 847
Övriga fordringar		68 511	50 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 111 219	997 998
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 438 513	3 143 866
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 677 796	7 485 902
<i>Summa kassa och bank</i>		3 677 796	7 485 902
Summa omsättningstillgångar		7 116 309	10 629 768
SUMMA TILLGÅNGAR		473 982 741	480 431 864

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner	9	438 476 796	425 629 296
Fond för yttre underhåll		15 891 189	13 842 051
<i>Summa bundet eget kapital</i>		454 367 985	439 471 347
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-82 116 460	-69 120 360
Årets resultat		-13 127 689	-10 946 962
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-95 244 149	-80 067 322
Summa eget kapital		359 123 836	359 404 025
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	81 915 125	92 000 000
Summa långfristiga skulder		81 915 125	92 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 067 900	22 473 025
Förskott från kunder		36 670	36 697
Leverantörsskulder		1 475 795	1 326 880
Aktuella skatteskulder		946 296	898 956
Övriga skulder		33 302	21 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 383 817	4 270 522
Summa kortfristiga skulder		32 943 780	29 027 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 982 741	480 431 864

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 291 677	-9 318 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	5 849 343	4 950 896
Erlagd ränta	-1 836 012	-1 628 228
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-7 278 346</i>	<i>-5 996 066</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-294 647	-307 796
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	321 068	469 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 251 925	-5 834 843
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-2 913 679	-10 078 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 913 679	-10 078 121
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lägenheter	12 847 500	16 795 000
Amortering av lån	-6 490 000	-5 106 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 357 500	11 688 025
Årets kassaflöde	-3 808 104	-4 224 939
Likvida medel vid årets början	7 485 902	11 710 841
Likvida medel vid årets slut	3 677 798	7 485 902

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostadsrätt	7 157 850	6 511 633
	Hyra bostäder	4 053 534	4 166 814
	Hyra lokaler	356 568	270 075
	Hyra parkering	404 355	371 400
	Vattendebitering	383 630	360 964
	Gästlägenhet	73 350	60 300
	Gym	145 675	134 923
	Övriga intäkter	83 696	146 759
	Försäkringsersättning	35 386	–
	Bredband	175 027	27 966
	Elstöd	108 061	–
	Andrahandsuthyrning	51 266	–
		13 028 398	12 050 834

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Värme	2 123 113	2 176 819
	Elkostnader	1 025 345	1 060 361
	Vatten och avlopp	584 438	429 232
	Städning och renhållning	478 539	393 078
	Sophämtning och grovsopor	588 058	542 658
	Hissar	364 315	489 192
	Lås	98 075	143 948
	Snöröjning	115 506	124 904
	Gård/ Trädgårdsskötsel	611 128	318 126
	Fastighetsskötsel	988 607	961 880
	Övriga fastighetskostnader	384 343	1 175 923
	Fastighetsskatt	482 668	463 628
	Försäkring	309 006	294 137
	Kabel-TV och Bredband	439 322	317 797
	Gemensamhetsanläggningar	159 844	107 064

Teknisk förvaltning	173 000	70 534
Tomträttsavgäld	3 114 500	2 715 500
Underhåll av hyreslägenheter	3 876 965	2 945 423
Gemensamma utrymmen	329 086	–
Yttre underhåll	16 718	–
	16 262 576	14 730 204

Not 4	Övriga kostnader och köpta tjänster	2023	2022
	Mäklararvoden	99 657	200 528
	Ekonomisk förvaltning	607 191	548 128
	Revisorsarvode	37 937	38 126
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	421 276	403 612
	Advokatskostnader	656 993	196 488
	Övriga köpta tjänster	65 380	–
	Övriga förvaltningskostnader	266 721	301 585
	Styling lägenhet	48 000	–
		2 203 155	1 688 467

Not 5	Avskrivningstider	
	Anläggningstillgång	Avskrivning
	Byggnader - stomme	0,5%
	Byggnader - fasad	1%
	Byggnader - fönster	1%
	Byggnader - yttertak	1%
	Trädgård	2%
	Förbättring byggnader	0,5%
	Tvättstuga	5%
	Hissar	2%
	Balkonger	2%
	Övriga förbättringar	2%
	Miljöstugor	4%
	Övervakning	6,67%
	Inpasseringssystem	5%
	Löpband	20%
	Värmepumpar	10%
	Vattenmätare	10%
	Bastu	10%
	Cykelrum	10%
	Nödbelysning	10%

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	510 019 051	508 003 711
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	2 015 340
	Utgående anskaffningsvärden	510 019 051	510 019 051
	Ingående avskrivningar	-48 420 894	-43 557 364
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 086 075	-4 863 530
	Utgående avskrivningar	-53 506 969	-48 420 894
	Redovisat värde	456 512 082	461 598 157
	Taxeringsvärden	683 046 000	683 046 000
Not 7	Löpband	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Utgående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Ingående avskrivningar	-68 344	-34 172
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 172	-34 172
	Utgående avskrivningar	-102 516	-68 344
	Redovisat värde	68 342	102 514
Not 8	Övriga installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 062 761	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	8 062 761
	Utgående anskaffningsvärden	8 062 761	8 062 761
	Ingående avskrivningar	-8 836	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-729 096	-8 836
	Utgående avskrivningar	-737 932	-8 836
	Redovisat värde	7 324 829	8 053 925

Not 9	Försäljning lägenheter	2023-12-31	2022-12-31
	Av föreningen sålda lägenheter (4 st)	12 847 500	16 795 000
		12 847 500	16 795 000

Föreningen sålde under 2023 fyra (4) lägenheter som har stärkt både kassan och det egna kapitalet. (Den fjärde lägenheten överläts under slutet av året, slutlikviden för den tillgodofördes först 2024.

Not 10	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som ska ränteändras inom ett (1) år och belopp som ska amorteras under året betraktas numera som en kortfristig skuld

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2023	Belopp 2022
Handelsbanken 179491	1,39%	2024-06-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 650936	4,69%	2024-03-01	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken 563715	4,19%	2028-03-01	9 983 025	10 000 000
Handelsbanken 486197			0	6 473 025
Handelsbanken 324906	0,61%	2025-12-01	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken 436718	0,99	2026-01-30	18 000 000	18 000 000
Summa lån Handelsbanken			71 983 025	78 473 025
SBAB 19606546	1,87%	2025-01-17	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606511	2,5%	2027-12-09	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606635				18 000 000
Summa lån SBAB			36 000 000	54 000 000
Summa lån			107 983 025	114 473 025
Varav kortfristig del			22 540 925	39 580 000

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 000 000	172 000 000
	Summa ställda säkerheter	172 000 000	172 000 000

UNDERSKRIFTER

Magnus Hartzell

Tommy Nylander

Britt-Marie Eriksson

Monika Dietrich

Göran Bolin

Bernhard Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén · 09.04.2024 10:46

DOCUMENT ID:

rJwPxKfgR

ENVELOPE ID:

HyeLwgYGx0-rJwPxKfgR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Tornen - Nybohov 20230101-20231231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Tommy Nylander tommy4674@outlook.com	Signed Authenticated	09.04.2024 11:36 09.04.2024 11:35	eID High	Swedish BankID (DOB: 1946/10/04) Swedish BankID (SSN: 194610040851)
2. Britt-Marie Eriksson brittan_50@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 14:08 09.04.2024 14:07	eID High	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) Swedish BankID (SSN: 195010031028)
3. MAGNUS HARTZELL magnus.hartzell@icloud.com	Signed Authenticated	09.04.2024 15:29 09.04.2024 15:28	eID High	Swedish BankID (DOB: 1956/10/01) Swedish BankID (SSN: 195610010315)
4. MONIKA DIETRICH Monsdie@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 18:31 10.04.2024 09:22	eID High	Swedish BankID (DOB: 1962/03/12) Swedish BankID (SSN: 196203120305)
5. Lars Göran Bolin goran.bolin@superstate.se	Signed Authenticated	17.04.2024 21:36 17.04.2024 21:35	eID High	Swedish BankID (DOB: 1947/05/25) Swedish BankID (SSN: 194705250456)
6. BERNHARD ERIKSSON bernhard1961@outlook.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:24 18.04.2024 14:05	eID High	Swedish BankID (DOB: 1961/01/20) Swedish BankID (SSN: 196101209432)
7. CAROLINE STÄHLE Caroline.Stahle@nxt-level.se	Signed Authenticated	18.04.2024 16:48 18.04.2024 16:47	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/09/30) Swedish BankID (SSN: 198709300449)

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

Custom events

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