



Stämmohandlingar

Brf Tornsvälan

Innehåll:

1. Kallelse/Dagordning
2. Valberedningens förslag till styrelse och suppleanter
3. Årsredovisning och revisionsberättelse



Kallelse till Brf Tornsvälans

Ordinarie föreningsstämma 2025

Måndagen 26 maj 2025 i Gemensamhetslokalen Axel Wennergrens Väg 16

Program:

- 17.30** **Mingel och kaffe och tårta**
18.00 **Hur vi kan spara på energikostnaderna i föreningen**
 (Pontus Roseen och Joanna Weiss från EKR (Energi och klimatrådgivningen.se))*
18.30 **Föreningsstämma**

DAGORDNING för stämman (i enlighet med föreningens stadgar antagna 2024):

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Stämman öppnas
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justeringsmän att tillsammans med ordförande justera protokollet, samt rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Beslut om antal styrelseledamöter
14. Beslut om arvoden
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
19. Avslutande av stämman

Dokument som biläggs kallelsen och även finns på vår hemsida:

Årsredovisning för 2024

Valberedningens förslag till styrelse 2025-2026

Inga motioner har i år inlämnats till stämman.

** **Energirapporten** som Pontus Roseen och Joanna Weiss från Energi- och klimatrådgivningen gjort för Brf Tornsvälans finns på hemsidan. Den kan även fås i papperskopia från styrelsen för den som är intresserad och inte har tillgång till hemsidan.*

Tyresö i 12 maj 2025

Styrelsen för Brf Tornsvälans

Valberedningens förslag för 2025

Ordinarie ledamöter

Jonathan Bjerkensjö (omval, 1 år)

Roland Erikson (omval, 1 år)

Roger Gertzén (omval, 2 år)

Emma Lund (omval, 2 år)

Ordinarie ledamöter som kvarstår sedan 2024

Alvin Vedin (invald på 2 år 2024)

Christina Gustafsson (invald på 2 år 2024)

Ralph Monö (invald på 2 år 2024)

Årets valberedning

Päivi Heinonen

Peter Arvidsson

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Tornsvälan

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 Tornsvalan, med säte i Tyresö, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvades av Skanska Mark och Exploatering AB, den 6 november 2003, del av fastigheten Järnet 7 i Tyresö kommun. Fastighetsförrättning avslutades den 8 februari 2005 och fastigheten har fått beteckningen Järnet 8. Fastighetens areal uppgår till 6 794 kvm. Beslut har också erhållits av Tyresö kommun att kommunen inte kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller påkalla prövning av förvärvstillstånd.

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 59 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus.

För nybyggnationen tecknades ett totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB den 6 november 2003.

Tillägg till entreprenadkontrakt har tecknats 13 augusti 2004.

Föreningen disponerar även 59 st parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare.

På föreningens mark finns sophus för källsortering och ett cykelförråd.

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Den totala bostadsarean är 3 738 kvm.

Fastighetsförsäkring

Byggförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende bl a grönytor, gångvägar, ledningar och gästparkering samt gemensamhetslokal. Gemensamhetsanläggningen delas med två andra bostadsrättsföreningar, Brf Björktrasten och Brf Silvertärnan.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av delägarförvaltningen. Ansvar i delägarförvaltningen är uppdelat enligt följande: Brf Tornsvälan ansvarar för sommarunderhåll, Brf Björktrasten ansvarar för vinterunderhåll och Brf Silvertärnan för gatubelysningen.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift som år 2024 uppgår till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 77 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 000 000 kr och markvärdet 18 200 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning är tecknat med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Avtal avseende fastighetsskötsel är tecknat med Ekströms Allservice AB.

Avtalet löper tillsvidare med sex månaders uppsägningstid.

Avtal avseende städning är tecknat med Virvelvind Nowak HB.

För hissunderhåll och reparationer har föreningen avtal med Nacka Hiss.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 augusti 2004.

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 av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 981 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har upprättat underhållsplan för framtida planerat underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt underhållsplanen göras med 596 000 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ralph Monö Christina Gustafsson Alvin Vedin Jonathan Bjerkensjö Roland Ericson Roger Gertzén Emma Lund
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisor

Emilie Båvner
KPMG AB

Valberedning

Päivi Heinonen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under 2024 bundit om tre av våra fyra lån. Det fjärde lånet löper ut 20250930. Det blev dock ingen större förändring på vår snittränta som innan omläggningen låg på 3,65%. Vid offertläget skulle snitträntan bli ca 3,32%. Den blev något lägre då räntan hann gå ner lite till.

Under året har radonmätning påbörjats och fortsätter in en bit på 2025. Mätningen genomförs tillsammans med föreningens samarbetspartner Fastum som ansvarar för genomförande och slutrapportering till ansvariga myndigheter.

Föreningen har även under året bytt samtliga belysningarmaturer i allmänna utrymmen och entréer till LED-utförande. Iochmed detta har vi fått en mer driftsäker ljusmiljö med en lägre energiförbrukning. Föreningen har även bytt cirkulationspump som betjänar fastighetens VS-system. Den nya pumpen är i tvillingutförande för att motverka oönskade driftstopp.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (78) medlemmar. Under året har 7 (0) medlemmar tillträtt samt 6 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (0) överlåtelse med ett snittpris på 45 890 (0) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 594	3 589	3 151	3 418
Resultat efter finansiella poster	-1 122	-914	-844	-176
Soliditet (%)	57,89	57,95	58,51	58,95
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	995	981	838	910
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 206	10 259	10 313	10 367
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 206	10 259	10 313	10 367
Sparande per kvm (kr/kvm)	-45	-21	29	209
Räntekänslighet (%)	10,26	10,45	12,30	11,39
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	245	300	255
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,25	95,19	95,72	96,23

Fr.o.m ÅR 2023 är det nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 525 000	2 744 587	-551 138	-914 070	54 804 379
Disposition av föregående års resultat:		-139 373	-774 697	914 070	0
Årets resultat				-1 121 761	-1 121 761
Belopp vid årets utgång	53 525 000	2 605 214	-1 325 835	-1 121 761	53 682 618

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 325 835
årets förlust	-1 121 761
	-2 447 596
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	796 000
ianspråkats från yttre fond	-358 500
i ny räkning överföres	-2 885 096
	-2 447 596

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

Upplýsning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med, föreningens avskrivnings principer om 953 351 kr/år som inte är likviditetspåverkande, samt på räntekostnader. I nuläget är någon avgiftshöjning inte aktuellt.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 593 583	3 589 294
Övriga rörelseintäkter		270 872	381 716
Summa rörelseintäkter		3 864 455	3 971 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 280 536	-2 667 698
Övriga externa kostnader	4	-342 534	-317 521
Personalkostnader	5	-190 068	-118 269
Avskrivningar		-953 351	-953 351
Summa rörelsekostnader		-3 766 488	-4 056 839
Rörelseresultat		97 966	-85 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 065	122 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 357 793	-950 967
Summa finansiella poster		-1 219 728	-828 242
Resultat efter finansiella poster	12	-1 121 761	-914 070
Årets resultat		-1 121 761	-914 070

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 300 382	88 253 733
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 300 382	88 253 733
Summa anläggningstillgångar		87 300 382	88 253 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 101	559
Övriga fordringar	8	702 563	1 333 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	139 403	141 927
Summa kortfristiga fordringar		850 067	1 476 128
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 574 776	4 844 447
Summa kassa och bank		4 574 776	4 844 447
Summa omsättningstillgångar		5 424 843	6 320 575
SUMMA TILLGÅNGAR		92 725 225	94 574 308

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 525 000	53 525 000
Fond för yttre underhåll		2 605 214	2 744 587
Summa bundet eget kapital		56 130 214	56 269 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 325 835	-551 138
Årets resultat		-1 121 761	-914 070
Summa fritt eget kapital		-2 447 596	-1 465 208
Summa eget kapital		53 682 618	54 804 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 950 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		25 950 000	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 200 000	26 350 000
Leverantörsskulder		119 977	452 293
Skatteskulder		189 920	183 372
Övriga skulder		10 214	10 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	572 496	773 288
Summa kortfristiga skulder		13 092 607	27 769 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 725 225	94 574 308

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-1 121 761	-914 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		953 351	953 351
Förändring skatteskuld/fordran		6 548	7 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-161 862	46 951
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 542	947
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 990	-130 501
Förändring av leverantörsskulder		-332 316	329 927
Förändring av kortfristiga skulder		-14 351 554	-4 086 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 857 264	-3 838 701
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		13 950 000	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 950 000	4 000 000
Årets kassaflöde		-907 264	161 299
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 968 508	5 807 208
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 061 243	5 968 508

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 448 871	3 448 868
P-platser	144 712	140 427
	3 593 583	3 589 295

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	81 016	111 811
Trädgårdsskötsel	127 537	140 096
Städkostnader	132 652	141 473
Snöröjning/sandning	73 755	188 814
Trivselåtgärder	3 079	2 863
Serviceavtal	28 460	16 153
Hisskostnader	20 893	83 418
Besiktningkostnader	15 461	9 663
Reparationer	156 211	146 748
Hissreparationer	20 302	30 615
Planerat underhåll	358 500	535 373
Fastighetsel	305 955	334 770
Uppvärmning	327 030	308 067
Vatten och avlopp	284 876	273 273
Avfallshantering	115 502	95 239
Försäkringskostnader	41 249	38 452
Kabel-TV	35 163	33 550
Bredband	152 756	148 234
Förbrukningsinventarier	0	23 969
Förbrukningsmaterial	139	4 522
Brandskyddsarbete	0	594
	2 280 536	2 667 697

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	96 169	93 751
Telefoni	0	6 928
Hemsida	7 766	3 862
Porto	5 868	3 763
Föreningsgemensamma kostnader	29 942	15 395
Revisionsarvode	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	117 935	88 936
Bankkostnader	1 250	296
Juridisk konsultation	0	9 000
Övriga poster	52 354	64 340
	342 534	317 521

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	140 000	100 000
Revisionsarvode intern revisor	15 625	0
Sociala avgifter	34 443	18 269
	190 068	118 269

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 597 494	99 597 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 597 494	99 597 494
Ingående avskrivningar	-11 343 761	-10 390 410
Årets avskrivningar	-953 351	-953 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 297 112	-11 343 761
Utgående redovisat värde	87 300 382	88 253 733

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 808	46 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 808	46 808
Ingående avskrivningar	-46 808	-46 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 808	-46 808
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	216 096	209 582
Avräkningskonto förvaltare	486 467	1 124 061
	702 563	1 333 643

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	41 753	37 453
Kabel-TV/ Bredband	46 881	46 266
Ekonomisk förvaltning Fastum	21 590	20 687
Hemsida	109	3 844
Trädgårdsskötsel HSB	29 070	27 629
Serviceavtal	0	6 048
	139 403	141 927

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0,57	2024-10-30	0	8 000 000
Handelsbanken	4,61	2024-09-30	0	7 350 000
Handelsbanken	4,39	2025-09-30	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	4,34	2024-12-01	0	11 000 000
Handelsbanken	2,50	2026-09-30	7 150 000	0
Handelsbanken	2,56	2026-10-30	8 000 000	0
Handelsbanken	2,48	2027-12-01	11 000 000	0
			38 150 000	38 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 000 000	-26 350 000

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.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 12 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	143 909	172 356
Styrelsearvoden	140 000	100 000
Sociala avgifter	43 988	31 420
Revision	31 250	15 625
Fastighetsskötsel	6 270	6 640
Fastighetsel	45 663	48 052
Fjärrvärme	41 979	46 732
Städning	11 700	0
Avfallshantering	1 638	1 958
Snöröjning	0	41 966
Vatten	0	11 654
Förutbetalda avgifter och hyror	106 099	296 885
	572 496	773 288

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024	2023
Erhållen ränta	138 065	122 725
Erlagd ränta	-1 357 793	-950 967
	-1 219 728	-828 242

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	44 890 000	44 890 000
	44 890 000	44 890 000

Tyresö, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ralph Monö
Ordförande

Christina Gustafsson

Jonathan Bjerkensjö

Roger Gertzén

Emma Lund

Alvin Vedin

Roland Ericson

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

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor
KPMG AB









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tornsvalan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 14:05:26

Dokumentet är undertecknat av:

 Alvin Vedin (19880727XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 16:17:55
 ROGER URBAN GERTZÉN (19560513XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 17:58:18
 ROLAND ERICSON (19390521XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 13:34:54
 Anna Christina Gustafsson (19610820XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 16:06:03
 EMMA FANNY MARGARETA LUND (19951028XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 17:25:29
 EMILIE BÅVNER (19821013XXXX) Revisor	2025-05-07 14:05:26
 Jonathan Henry Bjerkensjö (19960512XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 16:50:25
 RALPH MONÓ (19480902XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 15:58:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tornsvalan.pdf (1144845 byte)

B90C9A01E2C45444EFE72E850A8C5F34FFE79BB1DE60FF5885B3A00544A816532C3FE3D28295D129BF74
8F2CB01C1410C5D43A8CA108CDAEDA8B8127D860474F

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNSVALAN, org. nr 769609-7463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNSVALAN för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNSVALAN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 vi 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 vår 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.

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Emilie Båvner

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 14:09:52

Dokumentet är undertecknat av:

 EMILIE BÅVNER (19821013XXXX) Revisor

2025-05-07 14:09:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (135193 byte)

5E8D4351E665D51F401AB644D34B0282F37D30BEEFACD5C0689E868DE3ED2E9F64843F7B3C923539DF60
21731D81A3ABF970F09A7B97296D076E494B322E3CC4

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

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



FULLMAKT vid föreningsstämma

Härmed ger jag/vi fullmakt för den person som anges nedan.

Namn: _____

Personnummer: _____

får företräda mig/oss vid föreningsstämma den: _____

i Bostadsrättsförening: _____
och avge min/vår röst vid stämman.

Lägenhet adress/nummer: _____

Fullmaktstagaren har denna relation till fullmaktsgivaren: _____

Ort: _____

Ort: _____

Datum: _____

Datum: _____

Underskrift fullmaktstagare

Underskrift fullmaktsgivare

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Information:

Den som inte kan närvara på stämman kan rösta genom att lämna fullmakt till ett ombud.

Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Bestämmelser om vem som får vara ombud finns i 9 kap. 14 § 4 bostadsrättslagen och i föreningens stadgar.