



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 62:4	2011	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 465 kvm och 2 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 5472 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nicklas Östh	Ordförande
Tomas Sandberg	Kassör
Susanne Karlsson	Sekreterare
Åsa Rydén	Styrelseledamot
Wenting Jin	Styrelseledamot
Maria Nyström	Suppleant
Jens Södblom	Suppleant

### Valberedning

Anders Ramsell och Eva Erlman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Joakim Häll    Revisor    Kungsbron BoRevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning lekplats. I samarbete med Tornet 2  
Filterbyten i samtliga lägenheter  
OVK godkänd  
Byte av lysrörsarmaturer i garage och förrådsutrymmen  
Byte av frånluftsfläkt FF102  
Förbättring av styrning av frånluftsfläkt FF101 och FF102  
Öppning av ytterligare friskluftsintag i 2 lägenheter  
Kompletterande ventilation i soprum  
Förbättring av styrning och funktion av frånluftvärmepump
- 2023** ● Filterbyte i samtliga lägenheter  
OVK avslutad  
Ljuddämpning fläkt på fasad  
Renovering och målning av uteplatser  
Borttagning mosspåväxt samt behandling av balkong "klackar"  
Besiktning lekplats. I samarbete med Tornet 2
- 2022** ● Komplettering laddplatser garage  
OVK - ej avslutad 2022  
Kanalrensning i samtliga lägenheter och lokaler - oktober 2022  
Filterbyte i samtliga lägenheter  
Byte Frånluftsvärmepump  
Komplettering brytskydd  
Förbättringsmålning väggar garage  
Förbättringsmålning entreer  
Besiktning lekplats - I samarbete med Tornet 2  
Byte DUC - utfört jan 2022
- 2021-2022** ● Radonmätning - Avslutad jan 2022
- 2021** ● Uppdatering bredband

- 2021** ● Installation laddplatser garage  
Besiktning lekplats - I samarbete med Tornet 2  
Installation kameraövervakning garage - I samarbete med Tornet 2  
Filterbyte i samtliga lägenheter  
Energideklaration  
Översyn balkongdörrar i samtliga lägenheter
- 2020** ● Byte varmvattenmätare  
Byte varmvattenmätare  
Filterbyte i samtliga lägenheter  
Montage av brytskydd dörrar  
Målning garageport och dörr soprum - garageport gemensamt med Tornet 2
- 2019** ● Målning slussar från garage  
Filterbyte i samtliga lägenheter  
Stampsplning  
Målning soprum
- 2018-2019** ● OVK
- 2018** ● Målning av staket och utemöbler
- 2017** ● Uppfräschning av gård - gemensamt med Tornet 2
- 2016** ● Filterbyte i samtliga lägenheter  
5-års besiktning

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Filterbyte i samtliga lägenheter  
Rensning av ventilationskanaler  
OVK FTX-anläggning gym

#### Avtal med leverantörer

Varmvattenmätning	Brunata AB
Nyckelhantering	Certego AB
Service av hissar	ITK AB
Besiktningar	Kiwa Sweden AB
SCADA online	KTC Control AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Gårdsskötsel	ML Mark och Fastighetsservice i Uppsala AB
Service av garageport	Noa Lyftteknik AB
Brandöversyn	Presto Brandsäkerhet AB
Återvinning	Returpappercentralen i Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen Ekonomicerter
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trappstädning	Städgruppen i Uppsala AB
Bredband och TV	Telia Sverige AB

Vatten och avlopp samt återvinning Uppsala Vatten och Avfall AB  
El och fjärrvärme Vattenfall Kundservice AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torngatans Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar föreningen är delägare i 3 gemensamhetsanläggningar. GA 14 gata, belysning och dagvattenledningar (36%). GA 15 vatten- och spillvattenledningar (26,5%). GA 16 förgårdsmark, innergård samt garage. Delägarskap med Brf Tornet 2.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Kraftigt ökad kostnad för räntor, då samtliga lån låg rörligt under perioden april-oktober.

#### Förändringar i avtal

Ny leverantör av trädgårdsskötsel fr o m april 2025 (HSB).

Ny leverantör av trappstäd fr o m mars 2025 (Hedera Helix).

Ny leverantör av brandöversyn fr o m januari 2025 (Dafo).

#### Övriga uppgifter

Uppdatering av föreningens stadgar påbörjad med en första omröstning på stämman i maj 2024. Planeras att fullföljas med ytterligare omröstning på stämman i maj 2025. Syftet är bl a att stadgarna skall vara förenliga med de förändringar som infördes i Bostadsrättslagen 2023.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 289 209	4 178 876	3 631 522	3 639 395
Resultat efter fin. poster	-531 254	50 544	-374 386	172 885
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	904 468	1 069 118	1 289 094	1 084 633
Taxeringsvärde	171 857 000	171 857 000	171 857 000	126 541 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	729	718	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	75,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 614	7 659	7 749	7 928
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 259	6 296	6 369	7 512
Sparande per kvm totalyta, kr	143	234	180	263
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	51	37	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	113	92	69
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	29	26	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	192	156	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	1,55	-	-
Räntekänslighet (%)	10,45	10,67	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 60 352 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

2024 års negativa resultat beror till stor del på den ökade räntekostnaden, då lån till tidigare lågt bunden ränta beslutades ligga rörligt under ca 7 månader. Efter upphandling bands lånen med olika löptid till en ränta på 2,63%. Trots det negativa resultatet har föreningen med bibehållen likviditet kunna fullfölja planerat underhåll (till en kostnad av 443.916 kr) samt ytterligare amorterat 200.000 kr (se kassaflödesanalysen). Beslut har dessutom tagits att höja avgifterna med 7% fr o m april 2025. Strategin framåt är, liksom den har varit tidigare, att styra ekonomin mot ett sparande som motsvarar nivån i underhållsplanen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	54 996 000	-	-	54 996 000
Upplåtelseavgifter	48 539 000	-	-	48 539 000
Fond, yttre underhåll	1 069 118	-297 650	-133 000	904 468
Balanserat resultat	1 348 495	348 194	133 000	1 563 688
Årets resultat	50 544	-50 544	-531 254	-531 254
<b>Eget kapital</b>	<b>106 003 156</b>	<b>0</b>	<b>-531 254</b>	<b>105 471 903</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 696 689
Årets resultat	-531 254
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 000
<b>Totalt</b>	<b>1 032 435</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	443 916
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 476 351</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 289 209	4 178 875
Övriga rörelseintäkter	3	3 662	61 281
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 292 871</b>	<b>4 240 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 518 924	-2 511 497
Övriga externa kostnader	9	-141 092	-154 225
Personalkostnader	10	-132 064	-74 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-942 396	-937 347
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 734 476</b>	<b>-3 677 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>558 395</b>	<b>562 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 631	16 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 117 280	-527 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 089 649</b>	<b>-511 824</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-531 254</b>	<b>50 544</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-531 254</b>	<b>50 544</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	137 961 568	138 903 964
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 961 568</b>	<b>138 903 964</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>137 961 568</b>	<b>138 903 964</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 125	130 815
Övriga fordringar	13	2 047 854	2 057 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	114 426	63 771
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 237 405</b>	<b>2 252 135</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		234 568	227 343
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>234 568</b>	<b>227 343</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 471 973</b>	<b>2 479 478</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 433 541</b>	<b>141 383 442</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		103 535 000	103 535 000
Fond för yttre underhåll		904 468	1 069 118
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>104 439 468</b>	<b>104 604 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 563 688	1 348 495
Årets resultat		-531 254	50 544
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 032 435</b>	<b>1 399 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>105 471 903</b>	<b>106 003 156</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 913 848	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 913 848</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 083 334	34 197 182
Leverantörsskulder		202 416	357 461
Skatteskulder		57 000	102 011
Övriga kortfristiga skulder		1 000	43 868
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	704 040	679 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 047 790</b>	<b>35 380 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 433 541</b>	<b>141 383 442</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>558 395</b>	<b>562 367</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	942 396	937 347
	<b>1 500 791</b>	<b>1 499 714</b>
Erhållen ränta	27 631	16 166
Erlagd ränta	-1 066 992	-473 130
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>461 431</b>	<b>1 042 751</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 351	-36 377
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 935	178 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>188 145</b>	<b>1 184 719</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-11 855</b>	<b>784 719</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 153 088</b>	<b>1 368 369</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 141 233</b>	<b>2 153 088</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tornet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 041 784	3 008 725
Hysesintäkter lokaler, moms	383 066	352 988
Hysesintäkter garage	5 400	2 925
Hysesintäkter p-plats	446 804	443 175
Hysesintäkter p-plats, moms	5 100	9 350
Deb. fastighetsskatt, moms	68 577	68 576
Intäkter kabel-TV	146 880	145 860
Varmvatten, moms	79 366	51 821
El, moms	0	3 630
Elintäkter laddstolpe	0	10 319
Elintäkter laddstolpe moms	29 335	2 184
Påminnelseavgift	539	0
Dröjsmålsränta	1 029	65
Pantsättningsavgift	1 433	3 549
Överlåtelseavgift	5 682	6 460
Administrativ avgift	147	0
Vidarefakturerade kostnader	74 069	69 094
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	155
Öres- och kronutjämning	-2	-1
<b>Summa</b>	<b>4 289 209</b>	<b>4 178 875</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	58 319
Övriga intäkter	3 662	2 962
<b>Summa</b>	<b>3 662</b>	<b>61 281</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	87 593	115 699
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 913	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	66 171	52 471
Städning enligt avtal	117 672	117 465
Städning utöver avtal	20 533	0
Besiktningar	2 125	0
Hissbesiktning	9 009	7 130
Brandskydd	22 888	-3 388
Gårdkostnader	1 320	0
Gemensamma utrymmen	8 057	0
Sophantering	5 813	0
Snöröjning/sandning	28 605	25 362
Serviceavtal	74 594	53 362
Förbrukningsmaterial	17 918	8 955
<b>Summa</b>	<b>464 211</b>	<b>377 056</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 981	29 693
Hyseslokaler	0	16 200
Trapphus/port/entr	755	0
Dörrar och lås/porttele	8 324	12 296
Övriga gemensamma utrymmen	0	456
VVS	11 139	30 615
Värmeanläggning/undercentral	46 870	860
Ventilation	20 371	36 805
Elinstallationer	8 748	5 661
Hissar	47 655	70 893
Balkonger/altaner	0	97 238
Garage/parkering	11 791	20 533
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 831
<b>Summa</b>	<b>159 634</b>	<b>323 080</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stampsolning	50 044	0
Ventilation	210 966	222 025
Elinstallationer	182 906	0
Balkonger/altaner	0	56 125
Garage/parkering	0	5 267
<b>Summa</b>	<b>443 916</b>	<b>283 417</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	260 260	274 590
Uppvärmning	535 553	613 829
Vatten	176 372	156 797
Sophämtning/renhållning	130 376	94 776
Grovsopor	5 206	0
<b>Summa</b>	<b>1 107 767</b>	<b>1 139 992</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 988	67 361
Bredband	124 944	149 457
Samfällighetsavgifter	10 764	21 524
Fastighetsskatt	151 700	149 609
<b>Summa</b>	<b>343 396</b>	<b>387 951</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	2 303
Tele- och datakommunikation	170	3 495
Inkassokostnader	463	1 184
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 264	20 375
Styrelseomkostnader	3 144	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 450
Föreningskostnader	4 034	1 968
Förvaltningsarvode enl avtal	65 718	62 426
Överlåtelsekostnad	1 985	5 514
Pantsättningskostnad	10 248	2 364
Administration	19 198	9 193
Konsultkostnader	13 500	37 793
Bostadsrätterna Sverige	0	6 160
<b>Summa</b>	<b>141 092</b>	<b>154 225</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 300	70 212
Arbetsgivaravgifter	17 764	4 508
<b>Summa</b>	<b>132 064</b>	<b>74 720</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 098 784	533 804
Ränta checkräkning	0	-5 814
Dröjsmålsränta	1 276	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	16 218	0
Övriga räntekostnader	1 002	0
<b>Summa</b>	<b>1 117 280</b>	<b>527 990</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 670 839	148 670 839
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 670 839</b>	<b>148 670 839</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 766 875	-8 829 528
Årets avskrivning	-942 396	-937 347
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 709 271</b>	<b>-9 766 875</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>137 961 568</b>	<b>138 903 964</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark	56 857 000	56 857 000
<b>Summa</b>	<b>171 857 000</b>	<b>171 857 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	95 862	49 465
Skattefordringar	3 965	0
Momsavräkning	41 363	13 713
Övriga kortfristiga fordringar	0	68 626
Transaktionskonto	836 365	860 176
Borgo räntekonto	1 070 300	1 065 569
<b>Summa</b>	<b>2 047 854</b>	<b>2 057 549</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 048	2 184
Förutbet fast skötsel	30 311	0
Förutbet bredband	24 909	0
Förutbet försäkr premier	5 599	61 587
Upplupna intäkter	24 559	0
<b>Summa</b>	<b>114 426</b>	<b>63 771</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,63 %	8 398 014	8 398 014
Handelsbanken	2025-10-30	2,65 %	13 083 334	13 283 334
Handelsbanken	2027-10-30	2,61 %	12 515 834	12 515 834
<b>Summa</b>			<b>33 997 182</b>	<b>34 197 182</b>
Varav kortfristig del			13 083 334	34 197 182

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 997 182 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	32 638	0
Uppl kostn el	33 084	17 986
Uppl kostnad Värme	62 056	88 397
Uppl kostn räntor	146 586	96 298
Uppl kostnad arvoden	67 862	65 012
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 322	20 804
Förutbet hyror/avgifter	340 492	391 266
<b>Summa</b>	<b>704 040</b>	<b>679 763</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 765 000	44 765 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutad avgiftshöjning med 7% fr o m 1 april 2025.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Nicklas Östh  
Ordförande

---

Susanne Karlsson  
Sekreterare

---

Tomas Sandberg  
Kassör

---

Wenting Jin  
Styrelseledamot

---

Åsa Rydén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron BoRevision AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 16:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2025 15:57

DOCUMENT ID:

Bkm02b\_8Jgg

ENVELOPE ID:

Skd3b\_U1le-Bkm02b\_8Jgg

DOCUMENT NAME:

Brf Tornet 1, 769620-1479 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. WENTING JIN</b> jin.wenting@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:49 23.04.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.75.130
<b>2. TOMAS SANDBERG</b> tsandberg1957@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 19:13 23.04.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.220.134
<b>3. ÅSA RYDÉN</b> asaryden@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 19:56 23.04.2025 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.161.113
<b>4. NICKLAS ÖSTH</b> nicklas@dentoj.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:50 24.04.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.200
<b>5. Eva Marianne Susanne Karlsson</b> styrelsensusanne@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:36 24.04.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.152.158
<b>6. Joakim Rickard Häll</b> joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	26.04.2025 16:37 26.04.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tornet 1, org.nr. 769620-1479

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet 1 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 16:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2025 15:57

DOCUMENT ID:

rybuh-IJge

ENVELOPE ID:


SJx\_3bd81lg-rybuh-IJge

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Tornet 1.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	 Signed	26.04.2025 16:36	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	26.04.2025 16:23	Low	IP: 31.208.184.213

\* 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