

Brf Tornet 4
Org nr 769622-7060

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Klas Säve-Söderbergh	Ordförande	2025
Thomas Lövgren	Ledamot	2026
Carl Johnsson	Ledamot	2026
Mikael Nyström	Ledamot	2025
Margareta Hedlund Ärlebrand	Ledamot	2025
Richard Gustafsson	Suppleant	2025
Anita Andersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Mats Ericsson.

Föreningsstämman reserverade 65 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 62:6 i Uppsala kommun med adresserna Torngatan 2, 18, 20 och 22. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-sex våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 155 kvm samt källare och garage under mark. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser i garage, total yta 1 068 kvm.
I fastigheten finns städrum, barnvagns- och rullstolsförråd samt fastighetsförråd. I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar även kollektivt bostadsrättstillägg för föreningsmedlemmarnas bostadsrätter.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2011. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter betalas halv skatt i fem år. Från och med år 2022 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Föreningen deltar i två samfällighetsföreningar. Torngatans samfällighetsförening som förvaltar GA14 och GA15 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, VA-ledningar samt Torngårdens samfällighetsförening som förvaltar GA17 avseende garage inkl. nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder.

Andelstal för anläggningarnas utförande och drift:

	GA14	GA15	GA17
Kvarngärdet 62:4 (Brf Tornet 1)	8	51	-
Kvarngärdet 62:5 (Brf Tornet 2)	10	61	-
Kvarngärdet 62:3 (Brf Tornet 3)	1	32	32
Kvarngärdet 62:6 (Brf Tornet 4)	1	-	51
Kvarngärdet 62:7 (Brf Tornet 5)	2	48	48
Summa	22	192	131

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning samt lokalvård.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2051. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 53 339 350 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3,5% fr.o.m. 2025.

Föreningen antog nya stadgar vid extra föreningsstämma den 2 oktober 2024.

Vid extra föreningsstämma den 29 oktober 2024 beslutade föreningen att införa individuell mätning och debitering (IMD) på el. Installation och införande av IMD kommer att ske under 2025.

Bravida genomförde i månadsskiftet november/december ett byte av köksblandare i merparten av föreningens lägenheter. Bytet genomfördes för att förebygga vattenskador, då befintliga blandare vid flera tillfällen har förorsakat läckage.

Utbyte av vattenmätare för varmvatten (IMD) genomfördes av Brunata under december månad.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 000 249	3 721 983	3 432 278	3 344 049
Resultat efter finansiella poster	kr	-452 183	-293 965	-381 465	-220 581
Soliditet	%	80	80	79	79
Likviditet	%	96	106	95	84
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	767	707	642	624
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	831	770		
Skuldsättning per kvm	kr	5 562	5 723	5 884	6 045
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 992	7 194	7 396	7 599
Energikostnad per kvm	kr	141	123	134	124
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,1	10,2	11,5	12,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,4	9,3		
Sparande per kvm	kr	211	187	190	209
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,31	84,83		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar även med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Utifrån ovanstående beskrivning har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se väsentliga händelser) och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 013 000	40 047 000	2 343 409	-3 179 714	-293 965
Reservering till yttre fond			358 000	-358 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-293 965	293 965
Årets resultat					-452 183
Belopp vid årets utgång	80 013 000	40 047 000	2 701 409	-3 831 679	-452 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 831 678
Årets resultat	-452 183
	-4 283 861

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	631 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-212 500
I ny räkning balanseras	-4 702 361
	-4 283 861

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-452 183
Dispositioner	-418 500

Årets resultat efter dispositioner	-870 683
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 119 909
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 000 249	3 721 983
Övriga rörelseintäkter		0	51 518
Summa rörelseintäkter		4 000 249	3 773 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 877 136	-1 938 261
Periodiskt underhåll	5	-212 500	0
Övriga externa kostnader	6	-149 682	-158 733
Arvoden och personalkostnader	7	-79 536	-72 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 342 947	-1 321 322
Summa rörelsekostnader		-3 661 801	-3 491 281
Rörelseresultat		338 448	282 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	29 212	19 086
Räntekostnader		-819 843	-595 271
Summa finansiella poster		-790 631	-576 185
Resultat efter finansiella poster		-452 183	-293 965
Årets resultat		-452 183	-293 965
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-452 183	-293 965
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		212 500	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-631 000	-358 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-870 683	-651 965

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

146 744 778

147 871 475

Summa materiella anläggningstillgångar

146 744 778

147 871 475

Summa anläggningstillgångar

146 744 778

147 871 475

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

21 096

19 711

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 006

235 813

Klientmedel i SHB

1 328 019

1 535 130

Summa kortfristiga fordringar

1 511 121

1 790 654

Summa omsättningstillgångar

1 511 121

1 790 654

Summa tillgångar

148 255 899

149 662 129

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

120 060 000

120 060 000

Fond för yttre underhåll

2 701 409

2 343 409

Summa bundet eget kapital

122 761 409

122 403 409

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 831 678

-3 179 714

Årets resultat

-452 183

-293 965

Summa fritt eget kapital

-4 283 861

-3 473 679

Summa eget kapital

118 477 548

118 929 730

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

20 839 992

18 330 064

Summa långfristiga skulder

20 839 992

18 330 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

8 209 904

11 559 832

Leverantörsskulder

120 067

216 973

Skatteskulder

4 711

9 894

Övriga skulder

13

1 432

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

602 245

615 636

Summa kortfristiga skulder

8 938 359

12 402 335

Summa eget kapital och skulder

148 255 899

149 662 129

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	338 448	282 220
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 342 947	1 321 322

Erhållen ränta	29 212	19 087
Erlagd ränta	-819 843	-595 271

	890 764	1 027 358
--	----------------	------------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	72 422	-46 762
Ökning/minskning leverantörsskulder	-96 906	84 473
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-17 141	73 236

Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 139	1 138 305
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-216 250	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-216 250	0
---	-----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-840 000	-841 001
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-840 000	-841 001
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-207 111	297 304
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 535 130	1 237 827
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	1 328 019	1 535 130
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Porttelefoni	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddboxar	10 år	(t.o.m. år 2029)
Armaturer	20 år	(t.o.m. år 2039)
Kamerasystem	10 år	(t.o.m. år 2030)
Laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2031)
Värmepump	10 år	(t.o.m. år 2033)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan (BOA + LOA) i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 185 220	2 935 644
Bredband/fiber/tv	220 932	220 932
Vattenavgifter	47 786	44 570
Hyror parkering	502 640	497 600
Elavgifter (laddstationer)	33 036	10 002
Övriga hyresintäkter (förråd)	6 200	3 400
Övriga intäkter	4 435	9 836
Brutto	4 000 249	3 721 984
Summa nettoomsättning	<u>4 000 249</u>	<u>3 721 984</u>

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för hushållsvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv/bredband debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	258 626	210 532
Reparationer, löpande underhåll	126 945	360 811
Elavgifter	135 272	163 569
Uppvärmning	411 583	332 371
Vatten och avlopp	190 945	143 891
Renhållning	118 707	113 843
Försäkringar	60 366	57 262
Avgift till gemensamhetsanläggning	231 444	218 270
Bredband/fiber/tv	220 326	216 584
Övriga fastighetskostnader	2 832	3 130
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	120 090	117 999
Summa driftskostnader	1 877 136	1 938 262

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte köksblandare	212 500	0
Summa periodiskt underhåll	212 500	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av lokal	0	1 000
Kommunikation	5 635	15 352
Revision	27 300	26 250
Föreningsmöten	1 200	111
Ekonomisk och administrativ förvaltning	82 080	78 820
Övriga förvaltningskostnader	13 001	18 989
Konsultarvoden	0	4 931
Övriga externa tjänster	14 377	7 190
Medlems- och föreningsavgifter	6 090	6 090
Summa övriga externa kostnader	149 683	158 733

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	65 000	60 000
Sociala kostnader	14 536	12 965
Summa arvoden, personalkostnader	<u>79 536</u>	<u>72 965</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	29 167	19 030
Övriga ränteintäkter	45	57
Summa finansiella intäkter	<u>29 212</u>	<u>19 087</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 539 094	125 539 094
Aktivering (värmepump)	216 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 755 344	125 539 094
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 910 619	-11 589 297
Årets avskrivningar	-1 342 947	-1 321 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 253 566	-12 910 619
Utgående planenligt värde	<u>111 501 778</u>	<u>112 628 475</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde	35 243 000	35 243 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>146 744 778</u>	<u>147 871 475</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 696 000	105 696 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
	154 696 000	154 696 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	3 696 000	3 696 000
	154 696 000	154 696 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	29	19
Övriga fordringar, vattenavräkning	21 067	19 692
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>21 096</u>	<u>19 711</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,01	2025-01-30	7 769 904
Stadshypotek	3,69	2027-03-01	10 719 832
Stadshypotek	3,56	2028-03-01	10 560 160
Summa skulder till kreditinstitut			29 049 896
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-840 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 369 904
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			20 839 992
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			24 849 896

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	39 940 000	39 940 000
Summa ställda säkerheter	39 940 000	39 940 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 432	0

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Klas Säve-Söderbergh
Ordförande

Thomas Lövgren

Carl Johnsson

Mikael Nyström

Margareta Hedlund Ärlebrand

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor