

Brf Tornträdgården 3
Org nr 769637-9689

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	15

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Francis Larsson	Ordförande	2025
Rikard Sjöström	Ledamot	2025 - Avgått 2025-01-02
Sanja Vukicevic	Ledamot	2025
Tove Melin	Ledamot	2025
Jennie Ekblom	Ledamot	2025
Eva Jansson	Suppleant	2025
Patrik Fenelius	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. Styrelsen kallade till en extra föreningsstämma 2024-06-19 för beslut om fastställande av revisionsberättelse, ansvarsfrihet för styrelsen och resultatdisposition.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-11.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 59 000 kr i arvode till styrelsen vilket motsvarar 1 000 kr per lägenhet.

Till valberedning valdes Anton Söderberg och Anders Westerlund.

Föreningen äger fastigheten Kvarngäret 68:2, Uppsala kommun. Byggnaden färdigställdes under 2021 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el och parkering.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 856 m². Föreningen disponerar över 31 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

Föreningens fastighet har del i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet GA:35 vilken omfattar parkeringsgarage, innergård och interngata samt ytor mot gata, dagvatten- och dräneringsledningar. Föreningen har 27,7 andelar i gemensamhetsanläggningen av totalt 100 andelar.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste fem till tio åren.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 317 573	3 195 385	3 211 085	1 585 567
Resultat efter finansiella poster	kr	-492 384	15 868	282 759	316 926
Soliditet	%	76	76	75	75
Likviditet	%	128			
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	717	706	714	326
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	740			
Skuldsättning per kvm	kr	9 979			
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 262	12 418	12 674	13 086
Energikostnad per kvm	kr	91	88	86	65
Räntekänslighet (grundavgift)	%	17	18	19	40
Räntekänslighet (total avgift)	%	17	18	19	40
Sparande per kvm	kr	145	313	381	236
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86	85	85	74

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; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi 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. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå för att bedöma framtida avgiftsnivå. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har relativt stor avskrivningskostnad. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	90 812 000	60 543 000	204 262	395 424	15 868
Reservering till yttre fond			115 680	-115 680	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				15 868	-15 868
Årets resultat					<u>-492 384</u>
Belopp vid årets utgång	90 812 000	60 543 000	319 942	295 612	-492 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	295 612
Årets resultat	-492 384
	-196 772

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	665 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-861 772
	-196 772

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-492 384
Dispositioner	-665 000

Årets resultat efter dispositioner	-1 157 384
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	984 942
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 317 573	3 195 385
Summa rörelseintäkter		3 317 573	3 195 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 141 075	-948 584
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-185 873	-156 272
Arvoden och personalkostnader	6	-78 919	-63 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 177 812	-1 190 159
Summa rörelsekostnader		-2 583 679	-2 358 049
Rörelseresultat		733 894	837 336
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 191	1 206
Räntekostnader		-1 254 469	-822 674
Summa finansiella poster		-1 226 278	-821 468
Resultat efter finansiella poster		-492 384	15 868
Årets resultat		-492 384	15 868
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-492 384	15 868
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-665 000	-115 680
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 157 384	-99 812

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	195 474 800	198 864 463
Inventarier, verktyg och installationer	9	55 902	62 890
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>195 530 702</u>	<u>198 927 353</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 901 862	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 901 862</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		197 432 564	198 927 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	375 222	1 162 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 253	89 620
Klientmedel i SHB		1 220 351	171 769
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 664 826</u>	<u>1 423 752</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		191 532	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>191 532</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		1 856 358	1 423 752
Summa tillgångar		199 288 922	200 351 105

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		151 355 000	151 355 000
Fond för yttre underhåll		319 942	204 262
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>151 674 942</u>	<u>151 559 262</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		295 612	395 424
Årets resultat		-492 384	15 868
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-196 772</u>	<u>411 292</u>
Summa eget kapital		151 478 170	151 970 554
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	29 745 500	30 662 500
Summa långfristiga skulder		29 745 500	30 662 500
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	17 537 000	17 220 000
Leverantörsskulder		34 285	84 045
Skatteskulder		41 250	75 620
Övriga skulder	13	22 969	8 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 748	330 346
Summa kortfristiga skulder		18 065 252	17 718 051
Summa eget kapital och skulder		199 288 922	200 351 105

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 733 894 837 336

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 177 812 1 190 159

Erhållen ränta 28 191 1 206

Erlagd ränta -1 254 468 -822 674

685 429 1 206 027

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 15 584 96 170

Ökning/minskning leverantörsskulder -49 761 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 79 961 -255 699

Kassaflöde från den löpande verksamheten 731 213 1 046 498

Investeringsverksamheten

Avyttring av materiella anläggningstillgångar 2 218 839 0

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 251 352

Förvärv av finansiella tillgångar -2 218 839 -316 977

Avyttring av finansiella tillgångar 316 977 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 316 977 -65 625

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -600 000 -990 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -600 000 -990 000

Årets kassaflöde 448 190 -9 127

Likvida medel vid årets början 963 693 972 820

Likvida medel vid årets slut 1 411 883 963 693

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFN 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	120 år	t.o.m. år 2140
Inventarier	10 år	t.o.m. år 2032

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 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 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 764 104	2 512 752
Hyror parkering och garage	326 304	473 920
Varmvattenavgifter	55 059	48 695
Elavgifter - laddning elbil	9 837	4 253
Bredbandsavgifter	155 760	155 760
Övriga intäkter	6 509	5
Brutto	3 317 573	3 195 385
Summa nettoomsättning	3 317 573	3 195 385

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni och upplåtelse av p-plats/garageplats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för värme, varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	161 311	129 064
Reparationer, löpande underhåll	86 510	36 744
Elavgifter	103 210	67 011
Uppvärmning	268 574	259 610
Vatten och avlopp	59 925	-12 374
Renhållning	139 682	132 430
Försäkringar	23 703	20 611
Avgift till gemensamhetsanläggning	77 567	162 435
Kabel-TV/Internet	155 616	158 044
Övriga fastighetskostnader	27 167	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 810	-4 990
Summa driftskostnader	<u>1 141 075</u>	<u>948 584</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	900
Kommunikation	2 187	0
Revision	37 338	18 250
Föreningsmöten	0	2 289
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 388	84 842
Övriga förvaltningskostnader	42 925	7 977
Övriga externa tjänster	36 036	42 014
Summa övriga externa kostnader	<u>185 874</u>	<u>156 272</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	59 000	46 856
Sociala kostnader	19 919	16 178
Summa arvoden, personalkostnader	<u>78 919</u>	<u>63 034</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	26 403	21
Övriga ränteintäkter	1 788	1 185
Summa finansiella intäkter	28 191	1 206

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 173 791	142 490 768
Investeringsmoms	-2 218 839	0
Investeringsmoms, årets	0	-316 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 954 952	142 173 791
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 968 560	-1 781 136
Årets avskrivningar	-1 170 824	-1 187 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 139 384	-2 968 560
Utgående planenligt värde	135 815 568	139 205 231
Mark	59 659 232	59 659 232
Utgående planenligt värde	59 659 232	59 659 232
Utgående planenligt värde byggnader och mark	195 474 800	198 864 463
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	117 781 000	117 781 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	163 781 000	163 781 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	160 000 000	160 000 000
Lokaler	3 781 000	3 781 000
	163 781 000	163 781 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 625	0
Årets anskaffningar (brytskydd)	0	65 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 625	65 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 735	0
Årets avskrivningar	-6 988	-2 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 723	-2 735
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>55 902</u>	<u>62 890</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	39 327	41 937
Övriga bankkonton	0	791 924
Övriga fordringar	335 895	328 502
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>375 222</u>	<u>1 162 363</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>
SEB	3,88	2027-04-28	14 637 500
SEB	2,92	2025-04-28	16 620 000
SEB	1,17	2026-04-28	16 025 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 282 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-917 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 620 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 745 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			42 697 500

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	50 795 000	50 795 000
Summa ställda säkerheter	50 795 000	50 795 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	20 268	6 840
Personalens källskatt	1 320	0
Sociala avgifter	1 381	0
Övriga kortfristiga skulder (handkassa, utlägg)	0	1 200
Summa övriga kortfristiga skulder	22 969	8 040

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Francis Larsson
Ordförande

Sanja Vukicevic

Tove Melin

Jennie Ekblom

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

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

Deltagare

FRANCIS LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 17:02:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Francis Larsson

Francis Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.143.136.12

JENNIE EKBLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 15:36:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jennie Christina Ekblom

Jennie Ekblom

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.234.175

TOVE MELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 09:04:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tove Kristina Melin

Tove Melin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.226.194.158

SANJA VUKICEVIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 11:57:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sanja Vukicevic

Sanja Vukicevic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.252.26

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 12:24:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM SVENSSON

Joakim Svensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.82