



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 2025-07-07 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 62:4	2011	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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 5 472 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Anders Ramsell
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 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

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

2021-2022 ● Radonmätning - Avslutad jan 2022

- 2022** ● Byte Frånluftsvärmepump
Byte DUC - utfört jan 2022
Besiktning lekplats - I samarbete med Tornet 2
Förbättringsmålning entreer
Komplettering brytskydd
Kanalrensning i samtliga lägenheter och lokaler - oktober 2022
Förbättringsmålning väggar garage
Filterbyte i samtliga lägenheter
Komplettering laddplatser garage
OVK - ej avslutad 2022

- 2023** ● Borttagning mosspåväxt samt behandling av balkong "klackar"
Renovering och målning av uteplatser
Ljuddämpning fläkt på fasad
OVK avslutad
Filterbyte i samtliga lägenheter
Besiktning lekplats. I samarbete med Tornet 2

- 2024** ● Förbättring av styrning och funktion av frånluftvärmepump
OVK godkänd
Byte av frånluftsfläkt FF102
Kompletterande ventilation i soprum
Besiktning lekplats. I samarbete med Tornet 2
Öppning av ytterligare friskluftsintag i 2 lägenheter
Filterbyten i samtliga lägenheter
Förbättring av styrning av frånluftsfläkt FF101 och FF102
Byte av lysrörsarmaturer i garage och förrådsutrymmen

- 2025** ● Utbyte av samtliga brandsläckare samt batterier till rökgasluckor
Filterbyte i samtliga lägenheter
Uppdatering till 4G för nödtelefoner i hissarna
OVK FTX-anläggning gym (Actic)
Rensning av ventilationskanaler
Installation av hetgasladdning i värmepump samt effektbegränsning i UC

Planerade underhåll

- 2026** ● Ersättning av koddosor vid entréer
Stamspolning
Filterbyte i samtliga lägenheter
Utökning av laddplatser i garage
Linjemålning i garage
Målning av golv i soprum
Målning / lasering av möbler vid lekplats
Installation av batteribackup för rökgasluckor (Torngatan 24 och 26)

Avtal med leverantörer

Besiktningar	Kiwa Sweden AB
Brandöversyn	Dafo AB
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El och fjärrvärme	Vattenfall AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Gårdsskötsel samt garagestäd	HSB
Nyckelhantering	Certego AB
SCADA online	KTC Control AB
Service av garageport	Noa Lyftteknik AB
Service av hissar	Uppsala Lyftservice AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen Ekonomiscenter
Trappstädning	Hedera Helix AB
Varmvattenmätning	Brunata AB
Vatten och avlopp samt återvinning	Uppsala Vatten och Avfall 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

Förenings avgifter höjdes med 7% den 1 april. Retroaktiv moms (sedan 2019) har erhållits till ett netto av ca 150.000 kr. Merparten av detta förstärker årets resultat direkt, medan en mindre del är justerade i balansräkningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Riksbyggen (gällande teknisk förvaltning) upphörde den 31 december. Teknisk förvaltning kommer fr o m 2026 att hanteras av Kyl- och Värmepumpsbolaget AB, Sweax AB samt HSB.

Övriga uppgifter

Nya stadgar beslutades på stämman och trädde i kraft i juni.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 556 073	4 289 209	4 178 876	3 631 522
Resultat efter fin. poster	415 116	-531 254	50 544	-374 386
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	1 136 552	904 468	1 069 118	1 289 094
Taxeringsvärde	166 828 000	171 857 000	171 857 000	171 857 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	776	729	718	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,4	75,8	75,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 312	7 614	7 659	7 749
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 966	6 259	6 259	6 369
Sparande / kvm totalyta, kr	275	143	234	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	48	51	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	76	99	113	92
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	32	29	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	179	192	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,22	1,55	-
Räntekänslighet (%)	9,42	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 115 655 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	54 996 000	-	-	54 996 000
Upplåtelseavgifter	48 539 000	-	-	48 539 000
Fond, yttre underhåll	904 468	-443 916	676 000	1 136 552
Balanserat resultat	1 563 688	-87 338	-676 000	800 351
Årets resultat	-531 254	531 254	415 116	415 116
Eget kapital	105 471 903	0	415 116	105 887 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 476 350
Årets resultat	415 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-676 000
Totalt	1 215 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	158 604
Balanseras i ny räkning	1 374 071

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 556 073	4 289 209
Övriga rörelseintäkter	3	162 441	3 662
Summa rörelseintäkter		4 718 514	4 292 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 132 853	-2 518 924
Övriga externa kostnader	9	-191 597	-141 092
Personalkostnader	10	-148 793	-132 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-940 625	-942 396
Övriga rörelsekostnader		-28 029	0
Summa rörelsekostnader		-3 441 897	-3 734 476
RÖRELSERESULTAT		1 276 617	558 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 323	27 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-881 824	-1 117 280
Summa finansiella poster		-861 501	-1 089 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		415 116	-531 254
ÅRETS RESULTAT		415 116	-531 254

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	137 001 708	137 961 568
Summa materiella anläggningstillgångar		137 001 708	137 961 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 001 708	137 961 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 484	75 125
Övriga fordringar	13	734 461	2 047 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 649	114 426
Summa kortfristiga fordringar		903 594	2 237 405
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 537 094	234 568
Summa kassa och bank		1 537 094	234 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 440 688	2 471 973
SUMMA TILLGÅNGAR		139 442 396	140 433 541

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 535 000	103 535 000
Fond för yttre underhåll		1 136 552	904 468
Summa bundet eget kapital		104 671 552	104 439 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		800 351	1 563 688
Årets resultat		415 116	-531 254
Summa fritt eget kapital		1 215 467	1 032 435
SUMMA EGET KAPITAL		105 887 019	105 471 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 649 168	20 913 848
Summa långfristiga skulder		23 649 168	20 913 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 998 014	13 083 334
Leverantörsskulder		195 492	202 416
Skatteskulder		5 350	57 000
Övriga kortfristiga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	706 353	704 040
Summa kortfristiga skulder		9 906 209	14 047 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 442 396	140 433 541

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 276 617	558 395
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	940 625	942 396
	2 217 242	1 500 791
Erhållen ränta	20 323	27 631
Erlagd ränta	-886 951	-1 066 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 350 614	461 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 738	-4 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 134	-268 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 266 742	188 145
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19 234	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 234	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 350 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 350 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-64 024	-11 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 141 233	2 153 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 077 209	2 141 233

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornet 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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, kabel-tv, 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 - 10,00 %
---------	----------------

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 201 498	3 041 784
Hysesintäkter lokaler, moms	390 528	383 066
Hysesintäkter garage	8 308	5 400
Hysesintäkter p-plats	529 933	446 804
Hysesintäkter p-plats, moms	0	5 100
Deb. fastighetsskatt, moms	68 280	68 577
Intäkter kabel-TV	146 880	146 880
Varmvatten, moms	95 775	79 366
Elintäkter laddstolpe moms	36 430	29 335
Påminnelseavgift	0	539
Dröjsmålsränta	0	1 029
Pantsättningsavgift	7 026	1 433
Överlåtelseavgift	7 350	5 682
Administrativ avgift	1 176	147
Vidarefakturerade kostnader	62 895	74 069
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Summa	4 556 073	4 289 209

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	24 322	3 662
Återvunnen moms	138 119	0
Summa	162 441	3 662

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	120 089	87 593
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 414	1 913
Fastighetsskötsel gård enl avtal	37 993	66 171
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 729	0
Städning enligt avtal	80 001	117 672
Städning utöver avtal	20 211	20 533
Besiktningar	0	2 125
Hissbesiktning	10 250	9 009
Brandskydd	7 689	22 888
Gårdkostnader	0	1 320
Gemensamma utrymmen	56 018	8 057
Sophantering	-105	5 813
Snöröjning/sandning	15 238	28 605
Serviceavtal	59 079	74 594
Serviceavtal, hissar	3	0
Förbrukningsmaterial	8 176	17 918
Summa	450 782	464 211

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16 553	3 981
Försäkringsärende	4 182	0
Trapphus/port/entr	4 856	755
Dörrar och lås/porttele	10 509	8 324
VVS	17 830	11 139
Värmeanläggning/undercentral	-507	46 870
Ventilation	12 704	20 371
Elinstallationer	1 975	8 748
Hissar	24 278	47 655
Garage/parkering	2 466	11 791
Summa	94 846	159 634

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	10 105	0
Stamspolning	0	50 044
Värmeanläggning	44 450	0
Ventilation	72 446	210 966
Elinstallationer	0	182 906
Hiss	31 602	0
Summa	158 604	443 916

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	344 781	260 260
Uppvärmning	416 715	535 553
Vatten	226 200	176 372
Sophämtning/renhållning	53 756	130 376
Grovsopor	0	5 206
Summa	1 041 452	1 107 767

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 935	55 988
Kabel-TV	29 694	0
Bredband	117 807	124 944
Samfällighetsavgifter	21 528	10 764
Fastighetsskatt	156 204	151 700
Summa	387 169	343 396

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 681	369
Tele- och datakommunikation	2 424	170
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	23 254	22 264
Styrelseomkostnader	11 796	3 144
Fritids och trivselkostnader	501	0
Föreningskostnader	4 364	4 034
Förvaltningsarvode enl avtal	68 288	65 718
Överlåtelsekostnad	14 085	1 985
Pantsättningskostnad	8 682	10 248
Administration	23 124	19 198
Konsultkostnader	0	13 500
Vidarefakturerade kostnader	238	0
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Övriga externa kostnader	24 000	0
Summa	191 597	141 092

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	121 155	114 300
Arbetsgivaravgifter	27 638	17 764
Summa	148 793	132 064

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	881 924	1 098 784
Dröjsmålsränta	192	1 276
Kostnadsränta skatter och avgifter	-292	16 218
Övriga räntekostnader	0	1 002
Summa	881 824	1 117 280

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 670 839	148 670 839
Justering återvunnen moms	-19 234	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 651 604	148 670 839
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 709 271	-9 766 875
Årets avskrivning	-940 625	-942 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 649 896	-10 709 271
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 001 708	137 961 568
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark	45 828 000	56 857 000
Summa	166 828 000	171 857 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	181 581	95 862
Skattefordringar	0	3 965
Momsavräkning	12 765	41 363
Transaktionskonto	512 425	836 365
Borgo räntekonto	27 690	1 070 300
Summa	734 461	2 047 854

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 028	29 048
Förutbet fast skötsel	0	30 311
Förutbet försäkr premier	11 131	5 599
Förutbet kabel-TV	4 848	0
Förutbet bredband	19 672	24 909
Upplupna intäkter	33 970	24 559
Summa	88 649	114 426

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,63 %	8 398 014	8 398 014
Swedbank	2028-10-25	2,63 %	11 733 334	13 083 334
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,61 %	12 515 834	12 515 834
Summa			32 647 182	33 997 182
Varav kortfristig del			8 998 014	13 083 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 647 182 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 766	32 638
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	281	0
Uppl kostn el	41 454	33 084
Uppl kostnad Värme	46 960	62 056
Uppl kostn räntor	141 459	146 586
Uppl kostn vatten	2 358	0
Uppl kostnad Sophämtning	793	0
Uppl kostnad arvoden	74 717	67 862
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 476	21 322
Förutbet hyror/avgifter	366 089	340 492
Summa	706 353	704 040

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 765 000	44 765 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Övergång till K3 kommer att ske under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Uppsala

Nicklas Östh
Ordförande

Eva Marianne Susanne Karlsson
Sekreterare

Tomas Sandberg
Kassör

Åsa Rydén
Styrelseledamot

Wenting Jin
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 15:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 11:37

DOCUMENT ID:

HylvlyNo0Zg

ENVELOPE ID:

SJveJNiRZe-HylvlyNo0Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Tornet 1, 769620-1479 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

4aae7462569196c8e5b84f686ef619c657ece4255fc139a
b06c5337df73a5c251c37834054d7d135d91cd833dc13
2a1fd0e9c9bba1493bc1839d6b4124c776a2

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WENTING JIN jin.wenting@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:38 08.05.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.75.130
2. TOMAS SANDBERG tsandberg1957@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:43 08.05.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.10.8
3. Eva Marianne Susanne Karlsson styrelsensusanne@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:49 08.05.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.161.164
4. NICKLAS ÖSTH nicklas@dentoj.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:11 08.05.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.45.3
5. ÅSA RYDÉN asaryden@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:19 08.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.40.158
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo-revision.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:40 08.05.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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 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 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 överträdelse 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 15:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 11:37

DOCUMENT ID:

rkxwxJNiC-x

ENVELOPE ID:

H1vxkNs0Ze-rkxwxJNiC-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tornet 1.pdf

2 pages

SHA-512:

8a0fb044dcc2157dfc4de51aec3f59bb39de5f78d415afb
5d7a823be0654290e6c539f99d8e10b3cef1cc65c5f6f3a
ad87a8e1c7e119f8f052b223f10dbaaf22

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	08.05.2026 15:39	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	08.05.2026 15:39	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

 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