

Årsredovisning 2024

Brf Torkelsgården

717600-2348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torkelsgården

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

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. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1950-03-10. Stadgar registrerades 2019-03-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 6:6	1951	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 184 kvm. Byggnadernas totalyta är 2234 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ylva Palmblad	Ordförande
Fredrik Wengberg	(Styrelseledamot, avflyttad)
Staffan Kihlström	Styrelseledamot
Julia Ulrich	Styrelseledamot
Ola Westin	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Åke Persson	Revisor
Patrik Sternudd	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-04. (Fyllnadsval till styrelsen för att uppfylla kravet om minst tre ordinarie ledamöter)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny frekvensomriktare för hissen i 18 B. Målning av alla fönsterbleck och fönstergaller på hussockeln samt källartrapppräcken utvändigt. Byte till modernare portkodsdosor i alla tre portar. Godkänd besiktning av föreningens undercentral. Godkänd tillsyn av husets skyddsrum.
- 2023** ● Installation av nya tak- och väggplafonder med LED-belysning i trapphusen. Förbättringsmålning av källardörrar i trapphusen. Ett antal nya säkerhetsdörrar monterade på enskilda bostadsrättshavares bekostnad. Några förbättringar av brandsäkerheten.
- 2022** ● Inmätning av tomten. Framtagande av markplanering och planeringsplan i CAD inför en eventuell ny gestaltning av föreningens utemiljö.
- 2021** ● Högtrycksspolning av avloppsledningar och stammar. Spolning samt inspektion av samlingsledningar i bottenplattan. Inspektion av dagvattenledningar och dräneringsrör i marken längs med husgrunden.
- 2020** ● Målning av golv och väggar i tvättstuga och torkrum. Ny torkställning. Installation av rörelseaktiverad belysning i tvättstugan. Målning av golv, väggar och tak i förrummet till föreningens takterrass. Målning av takterrassens golv. Godkänd radonmätning samt godkänd OVK.
- 2019** ● Målning av balkongfronter och utökning av gångbryggorna på taket. Energideklaration utförd.
- 2018** ● Målning av fönster, fönsterbleck och byte av tätningslister runt fönster.
- 2016** ● Målning av trapphus, källare samt lackering av ytterportar.
- 2010** ● Byte av låssystem. Ett antal säkerhetsdörrar monterade på enskilda bostadsrättshavares bekostnad.
- 2005** ● Målning och renovering av fönster.
- 2004** ● Ett antal säkerhetsdörrar monterade på enskilda bostadsrättshavares bekostnad.
- 2003** ● Stamrenovering.
- 2001** ● Vissa förbättringar på hissarna.
- 1993** ● Byte av elsystem.
- 1992-1993** ● Fasadrenovering, gångbryggor på taket, målning fönster utvändigt och nya ytskikt på balkongerna.
- 1990** ● Målning av trapphus (tidigt 90-tal).
- 1985** ● Omläggning av taket.

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av rörinstallationer i källargolvet. Isolering och dränering av husgrunden. Borttagning av asfalt, byte till

- stenmjöl/grus på p-platserna. Förberedelser för eventuell framtida installation av laddstolpar för elbil.

2026 • Takrenovering och eventuell fasadrenovering.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsel	Vattenfall
Fastighetsskötsel, inre och yttre	HSB Boservice
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Uppsala Lyftservice och Kone
Returpapper/tidningar	Returpappercentralen i Uppsala AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Trappstädning	Fejax Allservice AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari 2024 höjdes månadsavgifterna i föreningen med 10 procent. Det hade sin grund i framför allt kraftigt höjda kostnader för ränta på föreningens lån och ökade kostnader för fjärrvärme och vatten.

Månadsavgiften ska täcka de gemensamma kostnaderna för bland annat fastighetsskötsel, vatten, fjärrvärme, fastighetsel, sophämtning, ekonomisk förvaltning, och räntekostnader för föreningens lån. Avgiften ska också täcka ett sparande för framtida underhåll. Genom sparandet är alla medlemmar med och betalar för slitaget på fastigheten under de år man bor i huset. Under 2024 var föreningens sparande 124 kr per kvadratmeter.

Den 31 december 2024 hade Brf Torkelsgården totalt 4 019 826 kr i lån hos Handelsbanken. Det motsvarar 1841 kr per kvadratmeter bostadsyta och anses vara en låg belåning.

Det sista av föreningens bundna lån har under året förfallit och placerats till den rörliga tremånadersräntan. Lånet var tidigare bundet till en ränta på 1,72 procent. Alla föreningens tre lån har nu rörlig ränta i väntan på att räntesatserna ska gå ned.

Förändringar i avtal

Servicefirman för hissarna har bytts från Uppsala Lyftservice till Kone. Avtalet med HSB för fastighetsskötsel har utökats med mer frekvent renbläsning av våra grus-, sten- och gräsytor samt trottoar, och upptagning av löv under perioden april–november med gatusopbil.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att planera de stora underhållsarbetena under 2025: renovering av avloppsrören i källargolvet; dränering och isolering av husgrunden; borttagning av den dåliga asfalten på p-platserna och byte till grus/stenmjöl; förberedelser för en eventuell framtida installation av laddstolpar för elbil. Styrelsen har anlitat konsultfirman Bjerking i Uppsala för att vägleda styrelsen i alla beslut som rör arbetena.

Styrelsen har också, med Bjerking's hjälp, utrett frågan om bygglov för att göra om en av parkeringsplatserna till en ny yta för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall; samt frågan om bygglov för att få anlägga en ny parkeringsplats. Utredningen visar att kommunen inte kommer att ge föreningen bygglov. Beslutet som röstades fram på årsstämman 2024 kommer styrelsen därför inte att kunna verkställa. En alternativ placering måste tas fram där föreningen kan ställa fler kärlhus för förpackningsavfall.

En energi- och klimatrådgivare från Uppsala kommun har besökt föreningen för att ge styrelsen råd om olika energibesparingsåtgärder som föreningen kan genomföra samtidigt med större underhållsåtgärder; till exempel installation av solceller eller tilläggsisolering av taket samtidigt som takrenovering.

Nya portkodsdosor har monterats i de tre entréportarna. Dosorna kan uppgraderas för att fungera för passage med nyckeltagg i framtiden. Fönsterbleck och fönstergaller på husets sockel samt källartrapppräcken utomhus har förbättringsmålats. Hissen i 18 B har fått en ny frekvensomriktare.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har utfört en tillsyn av föreningens skyddsrum. Tillsynen resulterade inte i några anmärkningar. En besiktning av föreningens undercentral har utförts av Vattenfall. Undercentralen var utan anmärkning.

Styrelsen har tagit fram ett förslag till nya stadgar som tar hänsyn till ändringar i bostadsrättslagen. Förslaget utgår från organisationen Bostadsrätternas mallstadgar och har anpassats till vår förening. Förslaget läggs fram för omröstning på stämman 2025.

Föreningen har genomfört en vårstädning av gemensamma ytor. En gårdsloppis arrangerades i maj på föreningens innergård tillsammans med grannföreningen Brf Ringen.

Styrelsen har tagit fram och publicerat webbplatsen brftorkelsgarden.se. Webbplatsen riktar sig till boende i föreningen, till den som vill köpa bostadsrätt och till mäklare. En gemensam mejladress finns nu för ärenden till styrelsen: brf.torkelsgarden@gmail.com.

Möjligheten har introducerats att prenumerera på nyheter från Brf Torkelsgården digitalt. Under året har 14 informationsbrev delats ut till medlemmarna, digitalt och på papper.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 499 086	1 372 462	1 230 485	1 199 440
Resultat efter fin. poster	75 729	168 288	68 073	10 914
Soliditet (%)	25	23	21	17
Yttre fond	918 717	830 549	763 136	721 421
Taxeringsvärde	45 821 000	45 821 000	45 821 000	35 430 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	640	584	533	533
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	92,3	94,7	97,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 841	1 907	1 972	2 327
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 799	1 864	1 928	2 275
Sparande per kvm totalyta, kr	124	134	100	72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	21	21	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	162	150	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	35	35	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	218	207	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,14	2,05	1,24	1,16
Räntekänslighet (%)	2,88	3,26	3,70	4,36

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 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	104 600	-	-	104 600
Fond, yttre underhåll	830 549	-	88 168	918 717
Balanserat resultat	251 705	168 288	-88 168	331 825
Årets resultat	168 288	-168 288	75 729	75 729
Eget kapital	1 355 142	0	75 729	1 430 870

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	331 825
Årets resultat	75 729
Totalt	407 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 463
Att från yttre fond i anspråk ta	-119 156
Balanseras i ny räkning	389 247
	407 554

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 499 086	1 372 462
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 136
Summa rörelseintäkter		1 499 086	1 382 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 062 654	-942 767
Övriga externa kostnader	9	-73 518	-65 821
Personalkostnader	10	-39 615	-39 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 780	-81 780
Summa rörelsekostnader		-1 257 567	-1 129 432
RÖRELSERESULTAT		241 519	253 166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 579	2 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169 370	-86 998
Summa finansiella poster		-165 791	-84 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 729	168 288
ÅRETS RESULTAT		75 729	168 288

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 054 410	5 128 570
Maskiner och inventarier	13	13 983	21 603
Summa materiella anläggningstillgångar		5 068 393	5 150 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 068 393	5 150 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 520	9 691
Övriga fordringar	14	269	689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 801	65 628
Summa kortfristiga fordringar		58 590	76 008
Kassa och bank			
Kassa och bank		586 495	576 343
Summa kassa och bank		586 495	576 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		645 085	652 351
SUMMA TILLGÅNGAR		5 713 478	5 802 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 600	104 600
Fond för yttre underhåll		918 717	830 549
Summa bundet eget kapital		1 023 317	935 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		331 825	251 705
Årets resultat		75 729	168 288
Summa fritt eget kapital		407 554	419 993
SUMMA EGET KAPITAL		1 430 870	1 355 142
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 019 826	4 163 826
Leverantörsskulder		38 518	68 463
Skatteskulder		4 254	5 520
Övriga kortfristiga skulder		-60	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	220 070	209 633
Summa kortfristiga skulder		4 282 608	4 447 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 713 478	5 802 524

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 519	253 166
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	81 780	81 780
	323 299	334 946
Erhållen ränta	3 579	2 120
Erlagd ränta	-169 519	-72 002
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 360	265 064
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 418	16 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 625	1 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 153	282 720
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-144 000	-143 246
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 000	-143 246
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 153	139 474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	576 343	436 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	586 495	576 343

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkelsgården 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.

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:

Fastighetsförbättringar	1 - 1,3 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 342 404	1 220 388
Hysesintäkter, lokaler	6 658	4 008
Hysesintäkter, p-platser	90 000	90 000
Kabel-TV/Bredband	55 440	55 440
Övriga intäkter	4 584	2 626
Summa	1 499 086	1 372 462

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-1
Elprisstöd	0	9 137
Övriga intäkter	0	1 000
Summa	0	10 136

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	127 511	108 959
Städning	22 023	18 799
Besiktning och service	25 936	34 919
Trädgårdsarbete	2 906	3 143
Övrigt	2 764	25 625
Snöskottning	8 780	12 885
Summa	189 920	204 329

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 468	8 174
Tvättstuga	1 155	3 768
Trapphus/port/entr	2 576	3 453
Soprum/miljöanläggning	1 600	1 481
Dörrar och lås/porttele	1 470	336
Övriga gemensamma utrymmen	1 620	0
VA	3 300	0
Värme	2 341	0
El	3 530	0
Hissar	3 702	1 500
Fönster	2 122	0
Summa	24 884	18 712

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	0	34 615
Dörrar och lås/porttele	33 158	14 680
Hissar	52 493	0
Fönster	33 506	0
Summa	119 156	49 295

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	49 033	46 394
Uppvärmning	403 006	361 927
Vatten	101 698	78 499
Sophämtning	38 788	46 978
Summa	592 525	533 798

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 879	32 753
Kabel-TV	0	3 738
Bredband	55 440	55 440
Fastighetsskatt	45 850	44 702
Summa	136 169	136 633

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 905	3 148
Övriga förvaltningskostnader	17 442	16 297
Ekonomisk förvaltning	48 172	46 376
Summa	73 518	65 821

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	9 615	9 064
Summa	39 615	39 064

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 362	86 998
Övriga räntekostnader	8	0
Summa	169 370	86 998

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 387 478	8 387 478
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 387 478	8 387 478
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 258 908	-3 184 748
Årets avskrivning	-74 160	-74 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 333 068	-3 258 908
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 054 410	5 128 570
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 000</i>	<i>48 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 421 000	24 421 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
Summa	45 821 000	45 821 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	330 528	330 528
Utgående anskaffningsvärde	330 528	330 528
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-308 925	-301 305
Avskrivningar	-7 620	-7 620
Utgående avskrivning	-316 545	-308 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 983	21 603

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	269	689
Summa	269	689

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 408	15 387
Städning	5 088	4 845
Försäkringspremier	11 952	10 967
Vatten	0	8 526
Bredband	13 860	13 860
Förvaltning	12 493	12 043
Summa	51 801	65 628

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,79 %	1 423 699	1 423 699
Stadshypotek	2025-01-30	3,94 %	1 728 491	1 728 491
Stadshypotek	2025-02-13	3,69 %	867 636	1 011 636
Summa			4 019 826	4 163 826
Varav kortfristig del			4 019 826	4 163 826

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 299 826 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	5 017	4 160
Uppvärmning	54 123	56 114
Utgiftsräntor	24 889	25 038
Förutbetalda avgifter/hyror	136 041	124 321
Summa	220 070	209 633

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 599 000	6 599 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2025 höjdes månadsavgifterna i föreningen med 10 procent. Höjningen handlar till största delen om att kunna betala nya räntekostnader för ett lån som föreningen behöver ta upp för större underhållsarbeten under 2025. Det handlar också om att hålla jämna steg med fortsatt ökade driftskostnader, bland annat för vatten och fjärrvärme där taxorna har höjts i Uppsala kommun.

Underskrifter

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

Uppsala

Julia Ulrich
Styrelseledamot

Staffan Kihlström
Styrelseledamot

Ylva Palmblad
Ordförande

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

Patrik Sternudd
Revisor

Åke Persson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2025 20:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2025 13:57

DOCUMENT ID:

rkPkjNLF6Jx

ENVELOPE ID:

Bygks4IY6kx-rkPkjNLF6Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Torkelsgården, 717600-2348 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YLVA PALMBLAD	Signed	01.04.2025 21:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2025 13:58	Low	
2. Erik Staffan Kihlström	Signed	02.04.2025 07:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	01.04.2025 18:21	Low	
3. JULIA ELISABETH WILHELMINA UL RICH	Signed	04.04.2025 07:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.04.2025 07:01	Low	
4. ÅKE PERSSON	Signed	04.04.2025 22:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.04.2025 22:17	Low	
5. Patrik Sternudd	Signed	06.04.2025 20:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.04.2025 20:17	Low	

* 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

Revisorerna, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Torkelsgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2024, lämnar härmed följande revisionsberättelse:

Fakturor och utlägg utöver ordinarie drift och förvaltning går att koppla till protokollförda åtgärder alternativt redovisade så att det framgår att de ligger i föreningens intresse. Revisionens granskning omfattar granskning av förvaltningsberättelsen, styrelseprotokoll, stickprovsgranskning av ekonomiska poster som är nytillkomna eller där beloppen i större omfattning skiljer sig från föregående års bokslut samt genomgång av styrelsens redovisade utlägg.

Vi föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tid för signering och signaturer enligt separat digital process.

Patrik Sternudd

Ordinarie revisor

Åke Persson

Ordinarie revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2025 20:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.04.2025 13:57

DOCUMENT ID:

BJlxoNIKaJl

ENVELOPE ID:

rJ1oEUtakx-BJlxoNIKaJl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 BRF Torkelsgården Uppsala.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Sternudd	 Signed	06.04.2025 20:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.04.2025 20:14	Low	

* 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

Revisorerna, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Torkelsgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2024, lämnar härmed följande revisionsberättelse:

Fakturor och utlägg utöver ordinarie drift och förvaltning går att koppla till protokollförda åtgärder alternativt redovisade så att det framgår att de ligger i föreningens intresse. Revisionens granskning omfattar granskning av förvaltningsberättelsen, styrelseprotokoll, stickprovsgranskning av ekonomiska poster som är nytillkomna eller där beloppen i större omfattning skiljer sig från föregående års bokslut samt genomgång av styrelsens redovisade utlägg.

Vi föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tid för signering och signaturer enligt separat digital process.

Patrik Sternudd

Ordinarie revisor

Åke Persson

Ordinarie revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 22:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2025 13:57

DOCUMENT ID:

SJMliELK6kl

ENVELOPE ID:

S1f1sV8tTJx-SJMliELK6kl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 BRF Torkelsgården Uppsala.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅKE PERSSON	 Signed	04.04.2025 22:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.04.2025 22:16	Low	

* 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