

BRF Tornträdgården 2
Org nr 769635-3643

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Robert Viding	Ordförande	2026 (Avgått under året)
Björn Olofsson	Ledamot, Ordförande	2026
Elisabeth Berger	Ledamot	2026
Åsa Karlsson	Ledamot	2026
Hannes Bostedt	Suppleant	2026
Marcus Josefsson	Suppleant	2026

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Tobias Larsson och Magnus Knopf.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp enligt 2026 års nivå (88 800 kr) i arvode till styrelsen för perioden 2025-2026.

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 68:1, Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 450 m² och biarea samt 748 m² lokalaria. Föreningen disponerar över 28 parkeringsplatser varav 28 i garage.

Av dessa p-platser är åtta försedda med laddstolpar för elbilar.

Nybyggnadsår 2019.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har tolv bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2049. Det totala underhålls-och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 6 484 000 kr under kommande 24 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 5 842 000 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 642 000 kr avser underhållsbehov. Föreningen gör avsättning till underhållsfond enligt stadgarna med

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa Försäkring.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordföranden, Robert Viding flyttar från föreningen och avgick därmed som ordförande. Björn Olofsson ersätter Robert fram till Årsstämman
- Årsavgiften justeras upp med 2,5% vid årsskiftet 2025/2026.
- Trygghetsprodukter har genomfört smörjning av cylinder & lås samt kontroll och justering av dörrautomatik & stängare
- OVK genomförts.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 969 883	2 915 605	2 772 310	2 911 363
Resultat efter finansiella poster	kr	-762 004	-578 836	-551 213	-98 725
Soliditet	%	77	77	76	76
Likviditet	%	95	103	97	68
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	763	749	673	
Skuldsättning per kvm	kr	9 729	9 883	10 038	10 193
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 838	12 026	12 214	12 403
Energikostnad per kvm	kr	150	129	115	131
Räntekänslighet (total avgift)	%	15,5	16,1	18,2	
Sparande per kvm	kr	105	164	136	237
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,47	87,36	82,71	

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 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 förhållandevis hög skuldsättning vilket gör att föreningens räntekostnader påverkas i högre utsträckning vid omläggning av lån. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2049.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna med 2,5% från och med 2026-01-01.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	82 933 000	55 296 000	419 720	-410 157	-578 836
Reservering till yttre fond			103 500	-103 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-170 132	170 132	
Balansering av föregående års resultat				-578 836	578 836
Årets resultat					<u>-762 004</u>
Belopp vid årets utgång	82 933 000	55 296 000	353 088	-922 361	-762 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-922 361
Årets resultat	-762 004
	<u>-1 684 365</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	103 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-104 056
I ny räkning balanseras	-1 683 809
	<u>-1 684 365</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-762 004
Dispositioner	556
Årets resultat efter dispositioner	<u>-761 448</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	352 532
---	---------

Resultaträkning

Not

**2025-01-01
-2025-12-31**

**2024-01-01
-2024-12-31**

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 969 883

2 915 605

Övriga rörelseintäkter

37 899

40 450

Summa rörelseintäkter

3 007 782

2 956 055

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 262 122

-1 099 644

Periodiskt underhåll

5

-104 056

-170 132

Övriga externa kostnader

6

-157 866

-183 376

Arvoden och personalkostnader

7

-115 640

-114 914

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 098 085

-1 098 085

Summa rörelsekostnader

-2 737 769

-2 666 151

Rörelseresultat

270 013

289 904

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

7 629

17 398

Räntekostnader

-1 039 646

-886 138

Summa finansiella poster

-1 032 017

-868 740

Resultat efter finansiella poster

-762 004

-578 836

Årets resultat

-762 004

-578 836

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-762 004

-578 836

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

104 056

170 132

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-103 500

-103 500

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

-761 448

-512 204

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

176 508 325

177 594 013

Inventarier, verktyg och installationer

10

24 796

37 193

Summa materiella anläggningstillgångar

176 533 121

177 631 206

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

620 668

827 557

Summa finansiella anläggningstillgångar

620 668

827 557

Summa anläggningstillgångar

177 153 789

178 458 763

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 446

1

Övriga fordringar

11

234 758

234 526

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

70 561

65 793

Klientmedel i SHB

914 342

1 005 736

Summa kortfristiga fordringar

1 222 107

1 306 056

Summa omsättningstillgångar

1 222 107

1 306 056

Summa tillgångar

178 375 896

179 764 819

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

138 229 000
353 088

138 229 000
419 720

Summa bundet eget kapital

138 582 088

138 648 720

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-922 361
-762 004

-410 157
-578 836

Summa fritt eget kapital

-1 684 365

-988 993

Summa eget kapital

136 897 723

137 659 727

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

25 875 750

28 634 000

Summa långfristiga skulder

25 875 750

28 634 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

14 966 000

12 856 750

Leverantörsskulder

40 493

116 058

Skatteskulder

57 937

64 911

Övriga skulder

14

22 542

5 229

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

515 451

428 144

Summa kortfristiga skulder

15 602 423

13 471 092

Summa eget kapital och skulder

178 375 896

179 764 819

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 270 013 289 904

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 098 085 1 098 085

Erhållen ränta 7 629 17 397

Erlagd ränta -1 039 646 -886 138

336 081 519 248

Ökning/minskning kundfordringar -2 445 4 650

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -5 000 17 183

Ökning/minskning leverantörsskulder -75 565 59 419

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 97 646 10 286

Kassaflöde från den löpande verksamheten 350 717 610 786

Investeringsverksamheten

Återbetalning investeringsmoms 206 889 206 889

Kassaflöde från investeringsverksamheten 206 889 206 889

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 0 0

Inbetalda Insatser 0 0

Amortering av skuld -649 000 -649 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -649 000 -649 000

Årets kassaflöde -91 394 168 675

Likvida medel vid årets början 1 005 736 837 061

Likvida medel vid årets slut 914 342 1 005 736

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	120 år
Inventarier	5 år

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

Föreningen valde att höja årsavgifterna med 2,5 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 452 320	2 392 608
Hyror parkering	299 520	299 520
Uppvärmningsavgifter	1 099	0
Vattenavgifter	39 533	44 729
Elavgifter - laddning elbil	20 971	15 336
Kabel-TV-/Bredbandsavgifter	134 640	134 640
Övriga intäkter	21 799	28 771
Brutto	2 969 882	2 915 604
Summa nettoomsättning	2 969 882	2 915 604

I årsavgiften ingår värme, el, 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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	110 022	104 686
Reparationer, löpande underhåll	188 962	66 200
Elavgifter	179 449	114 292
Uppvärmning	228 127	257 817
Vatten och avlopp	221 892	168 937
Renhållning	64 306	94 897
Försäkringar	45 726	43 222
Avgift till gemensamhetsanläggning	62 541	53 988
Kabel-TV/Internet	132 640	132 548
Övriga fastighetskostnader	6 258	30 986
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 200	32 070
Summa driftskostnader	1 262 123	1 099 643

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Byte dörrautomatik	0	50 950
Stamspolning	0	34 744
Brytskydd	0	84 438
OVK	31 250	0
Arbete hissar	72 806	0
Summa periodiskt underhåll	<u>104 056</u>	<u>170 132</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	386	4 824
Revision	30 100	29 250
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 640	66 385
Övriga förvaltningskostnader	20 727	50 731
Övriga externa tjänster	38 013	32 186
Summa övriga externa kostnader	<u>157 866</u>	<u>183 376</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	88 800	88 200
Sociala kostnader	26 840	26 714
Summa arvoden, personalkostnader	<u>115 640</u>	<u>114 914</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 422	16 399
Övriga ränteintäkter	207	998
Summa finansiella intäkter	<u>7 629</u>	<u>17 397</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 206 197	129 206 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 206 197	129 206 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 437 764	-4 352 076
Årets avskrivningar	-1 085 688	-1 085 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 523 452	-5 437 764
Utgående planenligt värde	<u>122 682 745</u>	<u>123 768 433</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 825 580	53 825 580
Utgående planenligt värde	53 825 580	53 825 580
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>176 508 325</u>	<u>177 594 013</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 220 000	104 207 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	41 000 000
	<u>146 220 000</u>	<u>145 207 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	144 000 000	142 000 000
Lokaler	2 220 000	3 207 000
	<u>146 220 000</u>	<u>145 207 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 875	68 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 875	68 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 682	-19 285
Årets avskrivningar	-12 397	-12 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 079	-31 682
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>24 796</u>	<u>37 193</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 870	2 806
Fordran investeringsmoms	206 889	206 889
Övriga fordringar	24 999	24 831
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>234 758</u>	<u>234 526</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	2,67	2027-09-15	14 317 000
Nordea hypotek	2,72	2028-09-20	12 207 750
Nordea hypotek	1,15	2026-09-16	14 317 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 841 750
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-649 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 317 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 875 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			37 596 750

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	46 251 000	46 251 000
Summa ställda säkerheter	46 251 000	46 251 000

Not 14 Övriga skulder		
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	18 720	5 229
Skulder till MBF	3 822	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>22 542</u>	<u>5 229</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-29
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Björn Olofsson
Ordförande

Elisabeth Berger
Ledamot

Åsa Karlsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

BJÖRN OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 09:32:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN OLOFSSON

Björn Olofsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.37.2.142

ÅSA CARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 10:57:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA CARLSSON

Åsa Carlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.91.102

ELISABETH BERGER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 07:43:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Elisabeth Berger

Elisabeth Berger

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.228.199.166

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 07:33:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.127