

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Tornfalken i Uppsala
Org nr: 769611-3716





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tornfalken i Uppsala får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet -277 ingår avskrivningar med 1 211 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 67:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 61 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal som delas med Brf Jaktfalken. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Råbyvägen 20-28 i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Proinova AB (försäkringsmäklare)

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB (försäkringsmäklare) Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	1
2 rok	20
3 rok	30
4 rok	8
5 rok	2
Totalt	61

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	42

Total tomtarea	2 173 m ²
Total bostadsrättsarea	4 614 m ²
Lokal hyresrätt	36 m ²
Total garagearea	1 396 m ²



Årets taxeringsvärde	123 606 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 606 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Förvaltning
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
OTIS AB	Hissbesiktning
Assa Abloy	Garageportsservice
Telia	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
Bixia	El
Presto	Serviceavtal för rökluckor

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är inrättad, som tillgodoser gemensamhetslokal samt dagvattenledning för RB BRF Tornfalken och RB BRF Jaktfalken. Intäkterna och kostnaderna för anläggningen kommer att fördelas lika mellan föreningarna. Vissa driftskostnader (el, vatten etc.) är beräknade via schablon.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 234 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i sep 2024. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 7 370 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 737 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 868 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Beskrivning	År
Målning entrépartier	2014
OVK-besiktning samt ventilationsrengöring	2015
Tak till postfack/boxar	2015
Filterbyten till undercentral	2016
Montering av cykelställ	2017
OVK-besiktning, FT/FX-system	2018
Rensning ventilationskanaler, FT-system	2018
Målning av entrépartier	2018
Byte av armatur i trapphus	2018
Brytskydd. Entrédörrar och källardörrar	2019
OVK regnöring och åtgärder	2019
Justering av markplattor	2019
Oljning utemöbler	2020
Stamspolning	2020
Laddstoplar	2020
Justering av markplattor	2021
Pergola	2021
OVK, rengöring och åtgärder	2021-2022
El till uteplats	2022
Filterbyten och justering ventilationssystem	2022
Målning staket	2023
Filterbyten	2023
Passagesystem	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte bälten hiss	228 228
Filterbyten	6 013



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Karling	Ordförande	2025
Johan Olofsson	Sekreterare	2026
Jan Wallén	Vice ordförande	2026
Caroline Fornström	Ledamot	2025
Ulrika Bergqvist	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av RB
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daoud Mustafa	Suppleant	2025
Mikael Pettersson	Suppleant	2025
Ulrika Båth	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Sandra Broberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jörgen Karling	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Linus Fondelius	2025	
Otto Lindberg	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fler laddstationer installerats och belysning i gång och trapphus uppdaterats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 601	4 306	4 249	4 170	4 199
Resultat efter finansiella poster	-278	-244	512	623	665
Soliditet %*	77	76	76	75	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	91	92	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	902	847	840	838	842
Energikostnad kr/kvm	179	167	136	141	130
Sparande kr/kvm	193	212	298	309	317
Skuldsättning kr/kvm	5 571	5 734	5 898	6 144	6 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 300	7 514	7 728	8 050	8 308
Räntekänslighet %	8,1	8,9	9,2	9,6	9,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

I resultatet -195 ingår avskrivningar med 1 212 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 016 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

För framtida ökningar av drifts- och underhållskostnader kommer medlemsavgifterna justeras för att täcka dessa kostnader. Föreningen planerar även att göra extra amorteringar samt ta av sparkapital för ev framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 405 000	2 434 455	2 787 061	-244 201
Disposition enl. årsstämmobeslut			-244 201	244 201
Reservering underhållsfond		868 000	-868 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-234 240	234 240	
Årets resultat				-277 582
Vid årets slut	109 405 000	3 068 215	1 909 100	-277 582

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 542 860
Årets resultat	-277 582
Årets fondreservering enligt stadgarna	-868 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 240
Summa	1 631 518

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 631 518

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 601 214	4 306 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 146	13 154
Summa rörelseintäkter		4 635 360	4 319 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 225 229	-2 357 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 972	-380 282
Personalkostnader	Not 6	-92 296	-93 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 330	-1 201 362
Summa rörelsekostnader		-3 970 827	-4 031 831
Rörelseresultat		664 534	287 680
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 079	23 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-970 195	-555 752
Summa finansiella poster		-942 116	-531 882
Resultat efter finansiella poster		-277 582	-244 201
Årets resultat		-277 582	-244 201



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	145 765 249	146 959 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	112 868	55 055
Summa materiella anläggningstillgångar		145 878 117	147 014 693
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		145 908 617	147 045 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	120	300
Övriga fordringar	Not 15	29 719	16 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	170 954	250 093
Summa kortfristiga fordringar		200 793	266 442
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 386 832	2 626 261
Summa kassa och bank		2 386 832	2 626 261
Summa omsättningstillgångar		2 587 625	2 892 703
Summa tillgångar		148 496 242	149 937 896



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	109 405 000	109 405 000
Fond för yttre underhåll	3 068 215	2 434 455
Summa bundet eget kapital	112 473 215	111 839 455
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 909 100	2 787 061
Årets resultat	-277 582	-244 201
Summa fritt eget kapital	1 631 518	2 542 860
Summa eget kapital	114 104 733	114 382 315
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 998 294
Summa långfristiga skulder	8 998 294	18 190 540
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 682 786
Leverantörsskulder	Not 19	106 787
Skatteskulder	Not 20	9 745
Övriga skulder	Not 21	20 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	573 497
Summa kortfristiga skulder	25 393 215	17 365 041
Summa eget kapital och skulder	148 496 242	149 937 896



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	697 389	287 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 211 330	1 201 362
	1 908 718	1 489 043
Erhållen ränta	28 079	23 870
Erlagd ränta	-972 568	-551 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	964 230	961 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	65 649	-59 920
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-206 650	143 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	823 229	1 045 341
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-74 754	42 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 754	42 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-987 904	-987 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-987 904	-987 904
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-239 429	100 187
Likvida medel vid årets början	2 626 261	2 526 073
Likvida medel vid årets slut	2 386 832	2 626 261



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Installation av laddstolpar	Linjär	12
Pergola	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 756 024	3 565 044
Hyror, garage	381 599	376 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 886	0
Elavgifter **	256 315	173 816
Kabel-tv-avgifter**	167 628	167 628
Övriga lokalintäkter	10 300	0
Övriga avgifter	0	-1 050
Övriga ersättningar	33 239	24 767
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-48
Summa nettoomsättning	4 601 214	4 306 357

*I begreppet årsavgifter ingår vatten och värme

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	8 550
Övriga rörelseintäkter (övernattnings- och turistlägenhet)	34 146	4 604
Summa övriga rörelseintäkter	34 146	13 154

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-234 240	-325 075
Reparationer	-152 257	-469 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 060	-26 060
Försäkringspremier	-84 557	-71 226
Kabel- och digital-TV	-173 376	-173 376
Återbäring från Riksbyggen	400	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 994	-16 479
Serviceavtal*	-146 383	-100 179
Obligatoriska besiktningar**	-84 345	-7 829
Snö- och halkbekämpning	-49 367	-42 476
Förbrukningsinventarier	-7 890	-1 818
Vatten	-236 138	-180 337
Fastighetsel	-418 186	-456 986
Uppvärmning	-428 294	-370 616
Sophantering och återvinning	-100 657	-96 456
Förvaltningsarvode drift	-48 885	-23 200
Summa driftskostnader	-2 225 229	-2 357 122

*mättjänster; hissar; nycklar och Eways.

**Energideklaration, OVK och kanalrensning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-366 432	-306 952
Lokalkostnader	-800	-800
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 050	-17 100
Övriga förvaltningskostnader	-15 084	-25 082
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 488	-7 875
Representation	-2 556	-2 202
Kontorsmateriel	-720	-91
Medlems- och föreningsavgifter	-4 575	-4 575
Konsultarvoden	0	-12 719
Bankkostnader	-3 423	-2 847
Övriga externa kostnader	-2 160	-41
Summa övriga externa kostnader	-441 972	-380 282

Övriga externa kostnader; Fastighetsdeklaration, soptunna (inköp och utplacering)

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden*	-30 000	-20 312
Sammanträdesarvoden	-31 850	-56 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-1 000
Sociala kostnader	-22 446	-15 352
Summa personalkostnader	-92 296	-93 064

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 185 603	-1 185 603
Avskrivning Markanläggningar	-8 786	-8 786
Avskrivning Installationer	-16 941	-6 974
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 211 330	-1 201 362

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	610
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	610



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 440	23 050
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 393	4
Övriga ränteintäkter	246	206
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 079	23 260

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-970 039	-555 536
Övriga räntekostnader	-156	-216
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-970 195	-555 752

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 000 000	140 000 000
Mark	18 800 000	18 800 000
Markanläggning	175 710	175 710
	158 975 710	158 975 710
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 975 710	158 975 710

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 996 305	-10 810 701
Markanläggningar	-19 767	-10 982
	-12 016 072	-10 821 683

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 185 603	-1 185 603
Årets avskrivning markanläggningar	-8 786	-8 786
	-1 194 389	-1 194 389

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 210 461	-12 016 072
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	126 818 092	128 003 695
Mark	18 800 000	18 800 000
Markanläggningar (Pergolan)	147 157	155 943

Taxeringsvärden

Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	2 606 000	2 606 000



Totalt taxeringsvärde	123 606 000	123 606 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 606 000</i>	<i>98 606 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	75 233	117 986
	75 233	117 986
Årets anskaffningar		
Installationer	124 590	0
Bidrag Naturvårdverket	-49 836	-42 750
	74 754	-42 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 987	75 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-20 178	-13 204
	-20 178	-13 204
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 941	-6 974
	-16 941	-6 974
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-37 118	-20 178
	-37 118	-20 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 118	-20 178
Restvärde enligt plan vid årets slut	112 868	55 055
Varav		
Installationer	112 868	55 055

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 500	30 500
Summa andra långfristiga fordringar	30 500	30 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Kundfordringar	0	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	300

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos anställda	17 501	0
Skattekonto	12 218	11 912
Momsfordringar	0	4 137
Summa övriga fordringar	29 719	16 049

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 703	84 557
Förutbetalda driftkostnader	47 355	59 442
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	77 198
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning och TV avgift	28 896	28 896
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 954	250 093

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	858 309	831 868
Transaktionskonto	1 528 523	1 794 392
Summa kassa och bank	2 386 832	2 626 261

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 681 080	34 668 984
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-246 976	-493 952
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 435 810	-15 984 492
Långfristig skuld vid årets slut	8 998 294	18 190 540

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,17%	2025-02-25	9 192 246,00	0,00	246 976,00	8 945 270,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2025-03-30	15 984 492,00	0,00	493 952,00	15 490 540,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	9 492 246,00	0,00	246 976,00	9 245 270,00
Summa			34 668 984,00	0,00	987 904,00	33 681 080,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 15 490 540kr och Swedbank hypotek 8 945 270 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 246 976 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 28 741 560 kr

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	106 787	171 824
Summa leverantörsskulder	106 787	171 824

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 566	7 566
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	26 060	26 060
Debiterad preliminärskatt	-23 881	-17 160
Summa skatteskulder	9 745	16 466

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	18 400	19 200
Skuld för moms	2 000	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	9 233
Summa övriga skulder	20 400	28 433

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 953	12 327
Upplupna räntekostnader	5 710	8 083
Upplupna driftskostnader	8 884	26 801
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 544	92 511
Upplupna elkostnader	48 805	52 393
Upplupna värmekostnader	59 633	56 461
Upplupna revisionsarvoden	19 050	16 050
Upplupna styrelsearvoden	82 600	49 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 536
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 318	354 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573 497	669 874

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	49 395 000	49 395 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur.

Margareta Karling

Johan Olofsson

Jan Wallén

Caroline Fornström

Ulrika Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vad som framgår av våra elektroniska signaturer.

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Sandra Broberg
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Tornfalken i Uppsala

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tornfalken i Uppsala i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557540863961

Dokument

202149 Årsredovisning 2024 (45)
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-03-06 11:00:18 CET (+0100) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2025-03-11 10:46:56 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

Margareta Karling (MK)
Tornfalken
mkarling12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARGARETA KARLING"
Signerade 2025-03-06 13:00:36 CET (+0100)

Caroline Fornström (CF)
Tornfalken
caroline.fornstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA CAROLINE FORNSTRÖM"
Signerade 2025-03-07 17:32:44 CET (+0100)

Jan Wallén (JW)
Tornfalken
janwallen56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN WALLÉN"
Signerade 2025-03-07 18:20:49 CET (+0100)

Johan Olofsson (JO)
Tornfalken
olofsson.johan@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Stieven Olofsson"
Signerade 2025-03-07 18:26:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540863961

Ulrika Bergqvist (UB)
Tornfalken
ulrika.bergqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULRIKA IRENE BERGQVIST"
Signerade 2025-03-10 10:21:43 CET (+0100)

Sandra Broberg Svennersjö (SBS)
Tornfalken
sandra.broberg@thermofisher.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Elenor Broberg Svennersjö"
Signerade 2025-03-10 11:29:43 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)
Tornfalken
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-03-11 10:46:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

