

Årsredovisning 2024

Brf Tornkammaren 1

769603-7733



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornkammaren 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-02. Stadgar finns registrerade per 2019-01-11.

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
Tornkammaren 1 Byggnad inkl. tomträtten	2008	Stockholm
Tornkammaren 1 Tomten	2022	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Söderberg & Partners i Folksam .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 3 394 kvm och 1 lokal om 57 kvm. Byggnadernas totalyta är 3567 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Robert Winström	Ordförande
André Borchert Strandberg	Styrelseledamot
Ann-Kristin Söderblad	Styrelseledamot
Bror Ingvar Pettersson	Styrelseledamot
Klas-Göran Rogell	Styrelseledamot
Osama Ben Said	Styrelseledamot
Wiktor Nilsson	Styrelseledamot
George Douglas Thomas Seaton	Suppleant
Gun-Britt Margareta Sundstedt	Suppleant

Valberedning

Nilgun Tuncelli och Christer Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Översyn och reparation av fogar på 4 entretrappor.
- 2023** ● Översyn och rensning av hängrännor.
Lagstadgad dokumentation och besiktning av vårt elsystem.
- 2022** ● Spolning av avloppsstammar. Görs vart 5:e år.
- 2021** ● Ombyggnad av sopskåpen.
Byte av entrédörrar (6st) Med automatiska öppnare/stängare.
Ommålning av golv i tvättstuga och källarkorridor.
- 2020** ● Fastighetens skyddsrum ställdes i ordning och MSB har i juni 2021 utfört tillsyn utan krav på vidare åtgärder.
- 2019** ● Renovering av fasad mot gatan samt gavlar. Tvättning, lagning samt målning av fasader. Nya hängrännor och stuprör.
Byte till led-lampor utanför portar och i trappuppgångar.
Renovering och inredning av gym- och hobbylokal.
Nya altandörrar till ateljélägenheterna.
- 2018** ● Totalrenovering av balkonger och fasad mot sjösidan. Omgjutning av balkongers främre del, nya räcken, nya ytskikt.
Upprustning av föreningslokalen, kök och gästrum.
- 2017** ● Spolning av avloppsstammar.
Betonglagning av fasaden och ommålning.
- 2016** ● Byte av stigarledning och uppgraderat elnät till 3 faser.
Installation av 156 kvm solpaneler mot sjösidan vilka beräknas producera 23 000 kwh årligen.
- 2014** ● Kompletterande ljudisolering bergvärmerummet. Utfört av förvaltningsgruppen.
Belägningsarbete mot husfasad. Utfört av förvaltningsgruppen.

- 2014** ● Renovering av avloppsledningar i markplan. Utfört av förvaltningsgruppen.
Iordningställande av föreningens uteplats/terrass. Utfört av förvaltningsgruppen.
- 2013** ● Utökat skalskydd.
Fönsterrenovering, slutbesiktning under 2014.
Ny ventilation i tvättstuga.
- 2011** ● Nytt låssystem.
Ny belysning trappuppgångar.
Anpassning av och ombyggnad av befintliga sopskåp på grund av kommunens nya krav.
- 2010** ● Utbyggnad av fastighetsnät, optisk fiber.
Installation av bergvärme.
- 2009** ● Renovering/byte av tak.
Planerade underhåll
- 2025** ● Utbyte av takfläktar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Fyrfasen
Fastighetsnät optisk fiber samt Internet	Bahnhof AB
Kabel TV	Tele2
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Städning av trappuppgångar	Ren Standard
Underhållsavtal för kyl & värmepumpsanläggningar	KG Karlsson Rör AB

Övrig verksamhetsinformation

2016 monterades 156 kvm solcellspaneler på sjösidan av fastighetens tak. Under år 2024 producerade anläggningen 25 137 kWh el. Knapptvå tredjedelar därav, eller 13 267 kWh, användes i bergvärmerummet för värmeproduktion och ersatte inköp av el till ett värde av ca 29 769 kronor. Den resterande tredjedelen såldes, vilket för perioden januari till september inbringade 4 431 kronor. Vi kan därför uppskatta "vinsten" av solcellerna till ca. 34 000 kronor under 2024 inkl. elcertifikat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 657 649	2 627 875	2 341 684	2 365 000
Resultat efter fin. poster	-541 327	-215 315	-439 698	-487 515
Soliditet (%)	66	67	67	79
Yttre fond	736 501	462 657	323 200	323 200
Taxeringsvärde	62 811 000	62 811 000	62 811 000	57 895 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	708	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	79,9	80,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 099	9 099	9 128	4 924
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 818	7 818	7 843	4 231
Sparande per kvm totalyta, kr	54	146	121	271
Elkostnad per kvm totalyta, kr	114	147	176	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	24	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	144	171	195	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	3,44	1,88	0,59
Räntekänslighet (%)	12,84	12,84	14,82	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på höga elkostnader, höga räntor där gamla lånningar blivit rörliga och avskrivningar.

Vi har även sett över våra elkostnader med ett nytt elavtal med Fyrfasen AB och har våra rörliga 3-månaders och räntor baserade på Stibor-räntan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	52 105 000	-	-	52 105 000
Upplåtelseavgifter	16 744 537	-	-	16 744 537
Fond, yttre underhåll	462 657	-	273 844	736 501
Balanserat resultat	-11 876 624	-215 315	-273 844	-12 365 782
Årets resultat	-215 315	215 315	-541 327	-541 327
Eget kapital	57 220 256	0	-541 327	56 678 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 365 782
Årets resultat	-541 327
Totalt	-12 907 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	320 000
Balanseras i ny räkning	-13 227 109
	-12 907 109

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	2 657 649	2 627 875
Övriga rörelseintäkter	3	11	89 057
Summa rörelseintäkter		2 657 660	2 716 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 061 208	-995 222
Övriga externa kostnader	9	-133 952	-122 159
Personalkostnader	10	-197 802	-133 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 960	-737 160
Summa rörelsekostnader		-2 126 922	-1 987 979
RÖRELSERESULTAT		530 738	728 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 762	18 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 100 827	-962 586
Summa finansiella poster		-1 072 065	-944 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541 327	-215 315
ÅRETS RESULTAT		-541 327	-215 315

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	81 706 311	82 282 099
Maskiner och inventarier	13	1 759 764	1 917 936
Summa materiella anläggningstillgångar		83 466 075	84 200 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 466 075	84 200 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 488	26 275
Övriga fordringar	14	1 138 785	914 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 012	55 259
Summa kortfristiga fordringar		1 212 285	996 195
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	601 000	0
Summa kortfristiga placeringar		601 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 160	584 445
Summa kassa och bank		4 160	584 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 817 446	1 580 640
SUMMA TILLGÅNGAR		85 283 521	85 780 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 849 537	68 849 537
Fond för yttre underhåll		736 501	462 657
Summa bundet eget kapital		69 586 038	69 312 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 365 782	-11 876 624
Årets resultat		-541 327	-215 315
Summa fritt eget kapital		-12 907 109	-12 091 938
SUMMA EGET KAPITAL		56 678 929	57 220 256
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 888 231	14 888 231
Leverantörsskulder		31 619	55 170
Skatteskulder		178 732	188 944
Övriga kortfristiga skulder		78 882	1 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	427 128	426 714
Summa kortfristiga skulder		15 604 592	15 560 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 283 521	85 780 675

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	530 738	728 953
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	733 960	737 160
	1 264 698	1 466 113
Erhållen ränta	28 762	18 318
Erlagd ränta	-1 126 328	-853 867
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167 132	630 565
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 425	-39 191
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 674	-128 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 231	462 742
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-601 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-601 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-88 258
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-88 258
ÅRETS KASSAFLÖDE	-359 769	374 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 498 889	1 124 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 139 120	1 498 889

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tornkammaren 1 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, 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	0,69 %
Fastighetsförbättringar	0,69 - 5 %
Maskiner och inventarier	3,33 - 5 %

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. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 171 268	2 171 268
Hysesintäkter, bostäder	417 145	389 951
Hysesintäkter, lokaler	64 896	60 924
Intäktsreduktion	0	5 154
El	3 997	578
Övriga intäkter	343	0
Summa	2 657 649	2 627 875

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	11	12
Elprisstöd	0	88 932
Övriga rörelseintäkter	0	113
Summa	11	89 057

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 027	1 221
Städning	64 648	64 377
Besiktning och service	9 687	695
Trädgårdsarbete	1 275	2 084
Summa	77 637	68 378

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 466	70 860
Tvättstuga	4 524	10 426
Dörrar och lås/porttele	25 416	5 456
VA	12 334	0
Värme	170 154	0
El	6 891	0
Summa	236 785	86 742

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	656
Summa	0	656

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	405 439	524 647
Vatten	108 121	86 319
Sophämtning	47 274	36 549
Summa	560 834	647 515

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 082	25 216
Kabel-TV	9 909	9 323
Bredband	61 151	61 065
Fastighetsskatt	90 350	96 327
Korr. fastighetsskatt	-15 540	0
Summa	185 952	191 931

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 452	3 077
Övriga förvaltningskostnader	47 972	44 445
Juridiska kostnader	3 116	0
Revisionsarvoden	19 809	19 815
Ekonomisk förvaltning	61 602	54 822
Summa	133 952	122 159

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Löner, arbetare	50 575	5 900
Sociala avgifter	32 627	22 538
Summa	197 802	133 438

Beloppen som är redovisat som "Löner, arbetare" avser utbetalda ersättningar för både 2023 och 2024 och innebär därmed en förändring till korrekt periodisering.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 096 935	961 543
Övriga räntekostnader	3 892	1 043
Summa	1 100 827	962 586

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 064 738	91 064 738
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 064 738	91 064 738
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 782 639	-8 203 651
Årets avskrivning	-575 788	-578 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 358 427	-8 782 639
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 706 311	82 282 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 524 165</i>	<i>20 524 165</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 797 000	38 797 000
Taxeringsvärde mark	24 014 000	24 014 000
Summa	62 811 000	62 811 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 573 335	4 573 335
Utgående anskaffningsvärde	4 573 335	4 573 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 655 399	-2 497 227
Avskrivningar	-158 172	-158 172
Utgående avskrivning	-2 813 571	-2 655 399
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 759 764	1 917 936

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 826	217
Nabo Klientmedelskonto	448 543	486 073
Borgo	686 416	428 371
Summa	1 138 785	914 661

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 457	14 028
Försäkringspremier	13 742	12 602
Kabel-TV	2 522	2 476
Bredband	10 691	10 746
Förvaltning	15 600	15 407
Summa	57 012	55 259

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	601 000	0
Summa	601 000	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Handelsbanken	2032-06-01	3,60 %	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,35 %	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,42 %	5 460 000	5 460 000
Stadshypotek	2025-10-16	3,51 %	9 428 231	9 428 231
Summa			27 888 231	27 888 231
Varav kortfristig del			14 888 231	14 888 231

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 846 431 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 653	6 090
El	49 953	64 824
Utgiftsräntor	85 563	111 064
Vatten	18 034	14 450
Förutbetalda avgifter/hyror	231 925	230 286
Summa	427 128	426 714

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

31 750 000

2023-12-31

31 750 000

Underskrifter

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

Stockholm

André Borchert Strandberg
Styrelseledamot

Ann-Kristin Söderblad
Styrelseledamot

Bror Ingvar Pettersson
Styrelseledamot

Klas-Göran Rogell
Styrelseledamot

Osama Ben Said
Styrelseledamot

Staffan Robert Winström
Ordförande

Wiktor Nilsson
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 10:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 17:06

DOCUMENT ID:

rk-cga-EAJx

ENVELOPE ID:

HyxteTbNC1x-rk-cga-EAJx

DOCUMENT NAME:

Brf Tornkammaren 1, 769603-7733 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉ BORCHERT andre.borchert@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:14 09.04.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.177.108
2. OSAMA BEN SAID bensaid83@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:17 09.04.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.166.105
3. Klas-Göran Rogell klas.rogell@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:23 09.04.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.177.90
4. ANN-KRISTIN MARIE SÖDERBLAD annsoder64@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:27 09.04.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.134
5. WIKTOR NILSSON wiktors.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:32 09.04.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.34
6. BROR INGVAR PETTERSSON eip@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2025 18:01 09.04.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.199.55
7. STAFFAN ROBERT WINSTRÖM staffan.winstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 10:24 09.04.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.177.70
8. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	11.04.2025 10:03 11.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.216.32

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

Custom events

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

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 Bostadsrättsföreningen
Tornkammaren 1, org.nr 769603-7733.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Tornkammaren 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Tornkammaren 1 för räkenskapsåret 2024 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, medelsförvaltningen 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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

överträdelser 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 10:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 17:06

DOCUMENT ID:

S1qea-N0kg

ENVELOPE ID:

B1te6bECye-S1qea-N0kg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Tornkammaren 1 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	11.04.2025 10:04	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	11.04.2025 10:03	Low	IP: 87.96.216.32

* 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