

fastum



ÅRSREDOVISNING 2025
Brf Alviks Torn

Styrelsen för Brf Alviks Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 2012-04-30. Registrering hos Bolagsverket skedde 2012-05-15.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades första gången 2012-05-15. Härefter har stadgeändringar gjorts och senaste registrering skedde hos Bolagsverket 2025-01-13.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2012-12-20 köpekontrakt för fastigheten Racketen 11 i Stockholms kommun och registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2013-07-02. Föreningen innehar marken med äganderätt.

För uppförande av två bostadshus på fastigheten tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Bostadshusen omfattar 151 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till 13 632 kvm och lokalarean omfattar 1 019 kvm. Föreningens totala yta uppgår till 14 651 kvm. Samtliga lägenheter är tecknade med upplåtelseavtal. Inflyttning skedde under perioden oktober 2014 till september 2015.

Föreningen disponerar 153 garageplatser dels i egen fastighet dels genom servitutsavtal i grannfastigheten Racketen 10.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
63 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i två gemensamhetsanläggningar. Den ena (Ga:3) omfattar del av

kvartersgata väster om fastigheten och den andra (Ga:4) del av väg öster om fastigheten.

Servitut

Ett antal avtals- och officialservitut finns till såväl förmån som belastning för föreningens fastighet.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 628 400 000 kr, varav mark 214 200 000 kr och byggnad 414 200 000 kr. Värdeåret är 2015.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts enligt avtal av Fastum AB. Avtalet, som ursprungligen var 3-årigt, löpte fram till utgången av 2019 och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker sex månader före kontraktstidens utgång.

Teknisk förvaltning

Föreningen har separata avtal gällande drift och energi, fastighetsskötsel och teknisk förvaltare med HSB ekonomiska förening. Avtalen förlängs årsvis med 6 månaders uppsägning.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen upprättades 2014-06-12 och registrerades hos Bolagsverket 2014-07-14.

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2025 har i genomsnitt uppgått till 847 kr/kvm boarea.

Årsavgiften/kvm boarea beräknas som föreningens totala årsavgifter/föreningens totala kvm boarea.

Fr.o.m. januari 2025 höjdes årsavgiften med 4 %. Fr.o.m. januari 2026 höjdes årsavgiften med 6,5 %.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna ske årligen med ett belopp om minst 30 kr/kvm boarea, vilket motsvarar minst 409 tkr/år. För 2025 avsätts 30 kr/kvm till yttre fonden.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan sträcker sig mellan åren 2020-2069. Styrelsen arbetar kontinuerligt med en översyn av planen avseende föreningens långsiktiga investeringar och verksamhet. Föreningen biträdes i arbetet av Fastum och planen uppdateras löpande i webbapplikationen Planima. Planen ska säkerställa att underhåll utförs löpande och att erforderliga avsättningar till fonden för yttre underhåll sker.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12 och 14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Langer	Ordförande
	Agneta Bengtsson	Vice ordförande
	Magnus Ward	Ekonomi
	Anne Karin Hjortland	Sekreterare
	Hannes Schmied	Fastighetsunderhåll

Suppleanter	Sophia Andersson
	Hans Durdal
	Astrid Lindstrand

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 16 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisor

Borevision i Sverige AB med revisor Niclas Wärenfeldt som huvudansvarig.

Valberedning

Karl Karlsson
Julia Leijon
Nina Olander
Mats Tronellius

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inledning

2025 har varit ett intensivt förvaltningsår. Föreningen har bland annat avslutat relationerna med PEAB, förberett övergång till K3 redovisning, förhandlat laddplatser med JM, hanterat ett antal vattenskador samt haft ett flertal diskussioner med våra lokalhyresgäster. Vi har dessutom uppgraderat/moderniserat vissa tekniska installationer.

Vi hade en extrainsatt föreningsstämma i december, för att behandla och besluta om nya stadgar. Det nya förslaget antogs enhälligt. Stadgarna ska nu godkännas en andra gång på den ordinarie stämman.

Peab Bostad AB

Föreningens utdragna tvist med Peab Bostad AB avseende ersättning för installationen av automatiska dörröppnare avslutades med tingsrättsförhandling. Domen förkunnades den 19 december till Peabs fördel. Styrelsen beslutade därefter att ej överklaga domen, som vann laga kraft den 3 januari 2026. Från det att byggnaden helt saknade automatiska dörröppnare finns idag totalt 67 sådana installerade.

Ansvarstiden för Peab:s entreprenad gick ut 2025-06-30. Förutom dörrautomatiken har vissa andra frågor därför slutreglerats med avtal. Viss ekonomisk kompensation har utgått samt förlängda garantier på några punkter.

Lån

Under året löstes två av föreningens lån och i samband därmed gjordes extra amorteringar på totalt 6,7 Mkr. Sedan 2017 har totalt extra amorteringar skett med 37,7 Mkr. Vid årsskiftet är föreningens lån fördelade på tre kreditinstitut, Swedbank, Nordea och Stadshypotek, se not 12 för detaljer.

Drift och skötsel

Under året har HSB hanterat drift och fastighetsskötsel av fastigheten.

HSB Teknisk förvaltning

Föreningen utvärderade avtalet gällande teknisk förvaltning under början av 2025 och omförhandlade sedan avtalet så att det bättre passar föreningens behov.

Skador och reparationer

Vattenskador utgör absoluta merparten av skadorna i fastigheten. Ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrätthavaren regleras främst i bostadsrättslagen samt i föreningens stadgar.

Underhållsansvaret och det förebyggande arbetet för båda parter är och kommer att vara fokusområden.

Under året har totalt fem vattenskador åtgärdats. Tre av dem har uppstått i kök (ismaskin, kylskåp och diskmaskin), en i duschutrymme och en gäller ett takläckage. I två av fallen har det genom att läckaget omfattat flera lägenheter krävt mycket arbete och tid att återställa.

Garage & cykelrum

Uthyrningsgraden av föreningens 153 garageplatser har ökat under året och vid årsskiftet fanns det 15 lediga platser, samtliga utan laddmöjlighet. Föreningen har under året tecknat ett avtal med JM som ger föreningen rätt att installera ytterligare laddplatser. Dessa 16 laddplatser installerades efter sommaren och platserna har sedan hyrts ut.

Under 2026 kommer föreningen att ta över uthyrningen av garageplatserna. Fastum fortsätter att administrera uthyrningen på uppdrag av föreningen.

En cykelrensning har genomförts och skåp för att ladda elcyklarnas batterier har installerats i

respektive cykelrum.

Försäkring

Föreningen har under året handlat upp en ny fastighetsförsäkring. Föreningens nya försäkring omfattar inte ett kollektivt bostadsrättstillägg så varje medlem är ansvarig för att teckna ett "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring.

Nya momsregler

Nya momsregler infördes under 2025 vilket gör att vi kan dra av mer ingående moms än tidigare. Reglerna gäller också retroaktivt vilket resulterat i en engångsintäkt bokförd 2025 på mer än 1,2 Mkr.

Förändringar i bostadsrättsföreningars redovisning

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3 i stället för K2. Detta innebär att byggnaden delas upp i komponenter (t.ex. tak, fasad och installationer) som skrivs av utifrån olika livslängder, i stället för som tidigare över en sammanhållen period om 120 år.

Övergången medför att våra årliga avskrivningar ökar med cirka 2,6 Mkr Samtidigt ger K3 möjlighet att skriva av nya installationer över tid, vilket ger en mer rättvisande ekonomisk bild.

Vårt mål är att ha ett balanserat resultat över tid. Styrelsen har därför beslutat att fasa in avgiftshöjningen successivt, vilket har resulterat i en budgeterad förlust för 2026. Under året kommer vi att fatta ett nytt beslut om avgifterna behöver justeras ytterligare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 224 (228) medlemmar. Under året har 15 (14) överlåtelser ägt rum. 2 (0) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 157	16 303	14 709	14 401	13 083
Resultat efter finansiella poster	1 473	629	787	121	144
Soliditet (%)	90,7	89,9	89,6	89,4	88,4
Balansomslutning	840 413	841 728	844 938	848 969	858 050
Kassalikviditet (%)	24,8	12,0	10,1	14,4	24,6
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 427	5 984	6 216	6 334	7 031
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	925	893	784	786	689
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	5 050	5 541	5 784	0	0
Sparande/kvm (kr/kvm)	477	406	289	0	0
Räntekänslighet (%)	6,4	7,3	8,8	0,0	0,0
Energikostnad/kvm (kr)	170	168	175	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	73,8	72,2	74,3	71,7

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar i balansräkningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Lån som förfaller inom ett år från balansdagen redovisas sedan 2021 som kortfristig skuld. Kassalikviditeten ser väsentligt sämre ut sedan dess.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddstolpar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	496 204 987	261 382 013	3 594 659	-1 414 338	628 708	760 396 029
Disposition av föregående års resultat:			565 521	63 187	-628 708	0
Årets resultat					1 473 044	1 473 044
Belopp vid årets utgång	496 204 987	261 382 013	4 160 180	-1 351 151	1 473 044	761 869 073

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlat resultat	-1 351 152
årets vinst	1 473 044
	121 892

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll görs med	408 960
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-470 662
i ny räkning överföres	183 594
	121 892

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 157 101	16 303 169
Övriga rörelseintäkter	3	340 596	189 095
Summa rörelseintäkter		17 497 697	16 492 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 977 919	-7 548 024
Övriga externa kostnader	5	-1 071 217	-898 647
Personalkostnader	6	-313 447	-328 302
Avskrivningar		-5 051 219	-4 990 070
Summa rörelsekostnader		-14 413 802	-13 765 043
Rörelseresultat		3 083 895	2 727 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		117 301	93 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 728 152	-2 191 689
Summa finansiella poster		-1 610 851	-2 098 514
Resultat efter finansiella poster		1 473 044	628 708
Årets resultat		1 473 044	628 708

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	829 452 459	834 090 145
Ombyggnationer	8	3 385 056	3 663 647
Inventarier, verktyg och installationer	9	404 619	263 061
Summa materiella anläggningstillgångar		833 242 134	838 016 853
Summa anläggningstillgångar		833 242 134	838 016 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 630	59 230
Fordringar hos entreprenör		0	115 965
Övriga fordringar	10	6 041 425	2 902 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	697 904	976 197
Summa kortfristiga fordringar		6 779 959	4 053 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		391 325	3 320 897
Summa kassa och bank		391 325	3 320 897
Summa omsättningstillgångar		7 171 284	7 374 298
SUMMA TILLGÅNGAR		840 413 418	845 391 151

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

757 587 000

757 587 000

Fond för yttre underhåll

4 160 180

3 594 659

Summa bundet eget kapital

761 747 180

761 181 659

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 351 152

-1 414 338

Årets resultat

1 473 044

628 708

Summa ansamlad förlust

121 892

-785 631

Summa eget kapital

761 869 072

760 396 028

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

49 648 000

23 730 000

Summa långfristiga skulder

49 648 000

23 730 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

12

24 338 000

57 846 000

Leverantörsskulder

1 015 027

932 131

Skatteskulder

534 000

520 000

Övriga skulder

99 270

240 866

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 910 049

1 726 125

Summa kortfristiga skulder

28 896 346

61 265 123

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

840 413 418

845 391 151

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 473 044	628 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 051 219	4 990 070
Förändring skatteskuld/fordran	14 000	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

6 538 263 5 618 778

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	18 600	41 299
Förändring av kortfristiga fordringar	65 926	423 274
Förändring av leverantörsskulder	82 896	-127 973
Förändring av kortfristiga skulder	1 042 327	-215 709

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 748 011 5 739 669

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-276 500	-567 889
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-276 500 -567 889

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-7 590 000	-3 159 000
------------------------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-7 590 000 -3 159 000

Årets kassaflöde

-118 489 2 012 780

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 139 512	4 126 733
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

6 021 024 6 139 512

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFN 2023:1.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boarea och år. Överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Marken är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Ombyggnation	3 år
Inventarier	5 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	11 547 890	11 103 739
Hyror lokaler	2 496 786	2 248 274
P-plats och garage	1 796 398	1 624 449
Debiterad fastighetsskatt	253 070	248 735
Vattenavgifter	489 770	493 703
Elavgifter	570 235	579 934
Renhållning mm lokaler	0	515
Andrahandsuthyrning	2 952	3 820
	17 157 101	16 303 169

I årsavgiften ingår abonnemang av bredband och TV utbud.

Föreningen tillämpar sedan 2018 individuell debitering av kall- och varmvatten samt hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	301 485	0
Övriga intäkter	23 261	184 195
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	15 850	4 900
	340 596	189 095

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	604 977	576 530
Trädgårdsskötsel	129 303	136 015
Städkostnader	232 889	304 096
Hyra av entrémattor	46 934	39 835
Snöröjning/sandning	133 034	163 252
Serviceavtal	245 424	234 253
Hisservice/besiktning	155 096	153 833
Portar	15 539	4 350
Besiktningsskostnader	32 662	5 198
Samfällighetsavgifter	8 415	5 160
Reparationer	693 325	323 760
Hissreparationer	66 473	154 887
Planerat underhåll	284 234	2 473
Underhåll ventilation	186 428	171 331
OVK-besiktning	0	78 595
Fastighetsel	1 115 442	1 251 491
Uppvärmning	1 055 466	941 700
Vatten och avlopp	330 263	281 131
Avfallshantering	352 233	387 154
Bevakningskostnader	128 522	119 700
Fastighetsförsäkring	170 622	159 140
Självrisker	0	51 400
Bredband, telefoni och Kabel-TV	458 282	459 107
Hyra för garage	1 411 163	1 389 292
Lokaladministration	0	65 000
Förbrukningsinventarier/material	93 070	23 528
Övriga poster	28 123	37 344
Försäkringsskador	0	21 596
Förhandlingsersättning	0	6 874
	7 977 919	7 548 025

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	274 000	260 000
Hemsida	6 529	5 497
Avskrivning av fordran	173 915	25 093
Föreningsgemensamma kostnader	65 510	30 837
Revisionsarvode	28 112	45 000
Ekonomisk förvaltning	195 958	152 387
Bankkostnader	3 940	1 620
Juridisk konsultation	1 427 292	283 519
Underhållsplan	22 749	22 024
Medlems-/föreningsavgifter	14 958	14 868
Konsultarvoden	38 567	11 227
Återbetalning moms	-1 236 536	0
Övriga externa tjänster	16 669	9 767
Övriga poster	39 555	36 809
	1 071 218	898 648

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	248 000	262 250
Arvode valberedning	13 200	13 200
Sociala avgifter	52 247	52 852
	313 447	328 302

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Ingående avskrivningar	-42 122 855	-37 485 169
Årets avskrivningar	-4 637 686	-4 637 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 760 541	-42 122 855
Ingående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående redovisat värde	829 452 459	834 090 145
Taxeringsvärden byggnader	414 200 000	438 600 000
Taxeringsvärden mark	214 200 000	282 400 000
	628 400 000	721 000 000
Taxeringsvärde bostäder	601 000 000	695 000 000
Taxeringsvärde lokaler	27 400 000	26 000 000
	628 400 000	721 000 000

Not 8 Ombyggnationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 229 914	3 662 025
Renovering lokal	0	567 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 229 914	4 229 914
Ingående avskrivningar	-566 267	-335 000
Årets avskrivningar	-278 591	-231 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-844 858	-566 267
Utgående redovisat värde	3 385 056	3 663 647

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden av laddplatser	605 585	605 585
Inköp laddplatser	504 000	0
Bidrag	-227 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 085	605 585
Ingående avskrivningar	-342 524	-221 407
Årets avskrivningar	-134 942	-121 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-477 466	-342 524
Utgående redovisat värde	404 619	263 061

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 670	4 938
Avräkningskonto förvaltare	5 629 699	2 818 616
Momsfordran	134 065	0
Övriga fordringar	226 991	78 455
	6 041 425	2 902 009

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	130 247	140 418
Bevakning	43 860	41 699
Bredband	38 222	38 184
Garagehyra	0	235 193
Hemsida	4 037	4 481
Ekonomisk förvaltning	36 829	35 106
Medlemskap	8 350	9 280
Fastighetsskötsel	88 966	111 451
Serviceavtal	66 033	54 857
El och vatten IMD okt-dec	281 359	305 529
	697 903	976 198

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,59	2027-11-25	24 400 000	30 720 000
Stadshypotek AB	2,96	2030-04-30	25 856 000	26 856 000
Nordea Hypotek AB	2,48	2026-11-18	23 730 000	24 000 000
Avgår kortfristig del			-24 338 000	-57 846 000
			49 648 000	23 730 000

Förfaller inom 1 år: 23 730 000 kr

Förfaller inom 2-5 år: 50 256 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	246 707	261 290
Arvode styrelse och valberedning	143 100	143 100
Sociala avgifter	44 962	44 962
Revision	42 648	87 648
Fastighetsel	121 494	152 676
Fjärrvärme	133 313	129 728
Vatten	80 180	78 103
Avfallskostnader	61 222	54 927
Rättegångskostnader	653 273	0
Reparationer	48 700	0
Övriga poster	0	4 245
Förutbetalda avgifter och hyror	1 334 449	769 446
	2 910 048	1 726 125

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	119 559 000	119 559 000
	119 559 000	119 559 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Bromma den 2026-03-23

Bromma den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Langer
Ordförande

Magnus Ward

Agneta Bengtsson

Hannes Schmied

Anne Karin Hjortland

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Alviks_Torn.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-25 09:30:45

Dokumentet är undertecknat av:

	AGNETA BENGTTSSON (19491013XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 11:36:13
	MAGNUS WARD (19670301XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 19:48:42
	Hannes Michael Eric Schmied (19580122XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 19:17:53
	Göran Langer (19610116XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 19:52:18
	Anne Karin Hjortland (19630828XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-23 09:16:41
	Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2026-03-25 09:30:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Alviks_Torn.pdf (496179 byte)

F4349BD79D14EDEA8A4E63B4A8E811A9DF968C508D350463E0F246A729470214845FFB98DCBAD22DDF23
10116D2DD9DE99A872E6E3ACD99594DF5D16B22BD445

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alviks Torn, org.nr. 769624-7795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alviks Torn för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alviks Torn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Bromma

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-25 09:31:49

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2026-03-25 09:31:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (119727 byte)

E81E83C797D720486D5265E70F5413F766FFD3FF1223DC8116B9C7DBCA01494891D44F28CFAC79D2D7FE
D1CB26458E6078F1CB25029226C99FD45E7ECDA4C207

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support