

Årsredovisning

för

Brf Svea Torn

769611-9960

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Svea Torn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-10-05.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 19 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 70 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 4 975 kvm och lokalytan 89 kvm. Föreningen disponerar 33 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

53 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
1 st	4,5 rum och kök
2 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Föreningen har en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av garagesamfälligheten. I samfälligheten ingår även fastigheterna Svea Artilleri 15, 17, 18 och 20. Det totala antalet garageplatser är 117 st.

Föreningen är medlem i Starrbäckens garagesamfällighet (16 delägare) som bl.a. ansvarar för den yttre garageporten och infartsrampen fram till föreningens samfällighetsgarage.

Föreningen är medlem i Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening, (19 delägare) som ansvarar för områdets transport av hushållssopor via en sopsug från respektive fastighet till en gemensam sopavhämtningsplats på Löjtnantsgatan 25.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar sedan 2018 full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokal/garage. Fastighetsavgiften för 2024 uppgick till 114 tkr och fastighetsskatten till 63 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 326 809 tkr varav byggnadsvärde är 141 568 tkr och markvärde 185 241 tkr. Värdeår är 2007. Föreningens garageplatser taxeras i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Princip Redovisning AB sedan 2021-01-01.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Energibevakning AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt underhållsplan vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mårten Mohlin (ordförande)
Britt-Marie Ahrnell
Johan Bartoletti
Leo Korinth
Andreas von Schantz

Suppleanter:

Hans Friberg
Gustav Berglund Lindgren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6(6) protokollförda sammanträden plus 1 konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer:

MOORE Allegretto AB
Peter Johansson, ordinarie
Elias Haraldsson, suppleant

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Styrelsen har under året fortsatt att arbeta aktivt med en långsiktig underhållsplan.
- * Investeringsbeslut att uppgradera utslitna komponenter i hissarna.
- * Beslut att amortera 3 MSEK på föreningens lån.
- * På nya arbetsmiljölagar för brandmän fick vi ett föreläggande från Storsthlm's brandförsvär om att konvertera en hiss till en så kallad brandhiss - en omfattande och kostsam historia. Vi överklagade till Länsstyrelsen som upphävde föreläggandet varpå brandförsvaret i sin tur överklagade till Förvaltningsrätten.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en uppdaterad 50-årig underhållsplan som utgår från fastighetens nuvarande skick. Underhållsplanen visar att fastigheten är i gott tekniskt skick, och ett antal underhållsåtgärder kan förutses under kommande år till följd av byggnadens ålder och olika byggnadsdelars tekniska livslängd.

De största åtgärderna under den närmaste 10-årsperioden bedöms främst avse byte av mjukfog i fasaden, impregnering och målning av balkongplattor samt modernisering av hissar och vissa åtgärder inom värme- och ventilationssystem.

Planen omfattar även återkommande myndighets- och driftrelaterade åtgärder såsom OVK, ventilationsrengöring och energideklaration. Styrelsen bedömer att underhållsplanen utgör ett bra och aktuellt beslutsunderlag, men att tidpunkter och omfattning för enskilda åtgärder även fortsättningsvis ska prövas utifrån faktiskt behov, tekniska bedömningar och ekonomiska förutsättningar. Underhållsplanen kommer därför att användas aktivt och revideras löpande

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 98 medlemmar och vid årets slut 97. Antalet överlåtelse har varit 9 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 886	4 677	4 156	3 778
Resultat efter finansiella poster	-594	-950	-1 610	-838
Soliditet (%)	78,82	77,80	77,72	78,09
Resultat exkl avskrivningar	979	702	-353	735
Skuldränta (%)	2,68	3,22	3,59	1,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	700	608	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 479	10 071	10 071	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 648	10 251	10 251	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	177	123	-15	0
Räntekänslighet (%)	13,69	14,65	16,85	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	183	183	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,03	74,30	66,11	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har sedan många år ett positivt kassaflöde och amorterar löpande av på lån. Resultat 2025 är 979 tkr före avskrivningar.

Den förlust som uppstår är efter avskrivningarna är mer av bokföringstekniskt karaktär och påverkar inte föreningens likviditet eller faktiska ekonomiska situation.

Styrelsen jobbar aktiv med att långsiktigt sörja för föreningens ekonomi. Genomförda avgiftshöjningar och lägre lånekostnader under 2025 kommer att ge ökat utrymme för det underhåll som kommer. Ett underhåll som dock fortsätter att öka avskrivningarna och därmed också bokförda förluster efter avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 405 000	3 913 738	-6 461 373	-871 444	185 985 921
Disposition av föregående års resultat:		271 000	-1 221 444	871 444	-79 000
Årets resultat				-594 303	-594 303
Belopp vid årets utgång	189 405 000	4 184 738	-7 682 817	-594 303	185 312 618

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 682 818
årets förlust	-594 303
	-8 277 121

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-8 548 121
	-8 277 121

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 886 447	4 676 777
Övriga rörelseintäkter	2	120 849	7 480
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 007 296	4 684 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 366 350	-2 097 551
Övriga externa kostnader	4	-280 319	-263 886
Personalkostnader	5	-102 374	-107 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 573 398	-1 573 398
Summa rörelsekostnader		-4 322 441	-4 042 512
Rörelseresultat		684 855	641 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 394	114 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 332 552	-1 706 794
Summa finansiella poster		-1 279 158	-1 592 189
Resultat efter finansiella poster		-594 303	-950 444
Resultat före skatt		-594 303	-950 444
Årets resultat		-594 303	-950 444

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	231 833 059	233 362 949
Inventarier, verktyg och installationer	8	217 537	261 045
Summa materiella anläggningstillgångar		232 050 596	233 623 994
Summa anläggningstillgångar		232 050 596	233 623 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		872 491	804 644
Övriga fordringar		120 384	91
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	358 313
Summa kortfristiga fordringar		992 875	1 163 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 053 049	4 173 220
Summa kassa och bank		2 053 049	4 173 220
Summa omsättningstillgångar		3 045 924	5 336 268
SUMMA TILLGÅNGAR		235 096 520	238 960 262

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 405 000	189 405 000
Fond för yttre underhåll		4 184 738	3 913 738
Summa bundet eget kapital		193 589 738	193 318 738
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 682 818	-6 461 373
Årets resultat		-594 303	-950 444
Summa fritt eget kapital		-8 277 121	-7 411 817
Summa eget kapital		185 312 617	185 906 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	48 000 000	51 000 000
Leverantörsskulder		367 498	602 802
Skatteskulder		0	13 550
Övriga skulder		21 307	22 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 395 098	1 414 208
Summa kortfristiga skulder		49 783 903	53 053 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 096 520	238 960 262

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		684 855	641 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 573 398	1 573 398
Erhållen ränta		53 394	114 605
Erlagd ränta		-1 332 552	-1 890 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		979 095	439 363
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-67 847	71 379
Förändring av kortfristiga fordringar		238 020	-6 606
Förändring av leverantörsskulder		-235 303	-319 239
Förändring av kortfristiga skulder		-34 136	-4 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		879 829	180 297
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	0
Årets kassaflöde		-2 120 171	180 297
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 173 220	3 992 923
Likvida medel vid årets slut		2 053 049	4 173 220

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättföreningars årsredovisningar.

Sedan 2020 klassificeras skulder till kreditinstitut som kortfristiga då lånet har villkorsändringsdag nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Förbättringsarbeten	10-50 år
Inventarier	5 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 506 491	3 480 348
Hyror lokaler	268 806	263 083
Hyror garage och parkeringsplatser	901 610	891 065
Elintäkter laddstolpar (Easy Charging)	48 329	10 201
Övriga intäkter	24 257	18 617
Värmeavgifter garagesamfälligheten	112 200	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	24 755	13 463
Försäkringsersättning	16 725	0
Övriga rörelseintäkter	84 684	1 000
Ersättning FNI	19 440	6 480
	5 007 297	4 684 257

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	85 074	104 839
Trädgårdsskötsel	49 026	30 515
Städkostnader	82 402	80 197
Hyra av entrémattor	14 630	14 172
Hisskostnader	92 200	60 579
Gemensamhetsanläggning	229 980	202 862
Reparationer & underhåll	322 748	186 791
Fastighetsel	444 659	427 388
Uppvärmning	277 514	316 761
Vatten och avlopp	195 882	180 405
Avfallshantering	61 562	61 279
Försäkringskostnader	79 318	25 481
Självrisker	0	15 907
Bredband	87 360	86 310
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	151 420	177 164
Serviceavtal ventilation	66 258	64 213
Övriga fastighetskostnader	126 318	62 687
	2 366 351	2 097 550

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto	5 700	5 700
Föreningsmöten/styrelsemöten	1 084	1 368
Revisor	24 662	24 062
Ekonomisk förvaltning	85 735	85 694
Bankkostnader	5 546	4 985
Administration	32 730	32 863
Förbrukningsinv/förbrukningsmaterial	664	1 214
Överlåtelse-/pantnoterings-/andrahandsavgift	29 401	29 000
Kundförlust	0	79 000
Konsultarvoden	94 797	0
	280 319	263 886

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	85 000	85 000
Sociala kostnader	17 374	22 677
	102 374	107 677

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån	1 332 285	1 706 472
Övriga räntor	267	322
	1 332 552	1 706 794

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Ingående avskrivningar	-18 178 568	-16 648 678
Årets avskrivningar	-1 529 890	-1 529 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 708 458	-18 178 568
Utgående redovisat värde	153 218 117	154 748 007
Taxeringsvärden byggnader	162 812 000	141 568 000
Taxeringsvärden mark	173 262 000	185 241 000
	336 074 000	326 809 000
Bokfört värde byggnader	153 435 654	154 748 007
Bokfört värde mark	78 614 942	78 614 942
	232 050 596	233 362 949

2024 års ingående avskrivning och årets avskrivning är justerad jämfört med fg års årsredovisning.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 077	435 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 077	435 077
Ingående avskrivningar	-174 032	-130 524
Årets avskrivningar	-43 508	-43 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 540	-174 032
Utgående redovisat värde	217 537	261 045

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränteintäkt placeringskonto	0	17 454
Förutbetald ränta banklån	0	340 859
	0	358 313

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,321	2026-10-30	16 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,321	2026-10-30	16 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2,321	2026-10-30	16 000 000	17 000 000
			48 000 000	51 000 000

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	194 143	239 473
Förutbetalda avgifter och hyror	1 200 955	1 174 736
	1 395 098	1 414 209

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 180 000	63 180 000
	63 180 000	63 180 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Stockholm

Mårten Mohlin
Ordförande

Johan Bartoletti
Ledamot

Britt-Marie Ahnells
Ledamot

Leo Korinth
Ledamot

Andreas Von Schantz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Brf Svea Torn Årsredovisning 2025.pdf

(147808 byte)

SHA-512: 93cca778c4e16411cdc9266b79154102d64d9
1b4a3aac09279ab2ba7bb16fd4308e6e86dad70c88edc7
8fe006a7c8a4bc251cef1e8048f3e96a5ee6d169cbe7c

Underskrifter

2026-04-24 09:54:53 (CET)



Andreas von Schantz, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 09:51:21 (CET)



Britt-Marie Ahnrell, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 09:46:48 (CET)



Johan Giovanni Douglas A Bartoletti, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 09:58:10 (CET)



Leo Korinth, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 09:54:10 (CET)



Mårten Mohlin, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:21:36 (CET)



Erik Peter Johansson, Moore

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 BRF Svea Torn

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

58e825a483169228352c8bfcdb2aa09a44b4dace704c4f267472e115e0e88698a74fd4a8a435c7d8e7a1ce0e0fa7613da62e55280e8fe64e86fbee8be877b4a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.