

Årsredovisning

Brf Tornen - Nybohov

769604-4457

Styrelsen för Brf Tornen - Nybohov får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Kassaflödesanalys	13
- Noter	14 - 18
- Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, utan tidsbegränsning, upplåta lägenheter åt medlemmarna.

INLEDNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tornen lämnar härmed verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2025. Verksamheten under året har präglats av fortsatt fokus på långsiktig ekonomisk stabilitet, energieffektivisering och ett systematiskt underhåll av föreningens fastigheter.

Föreningen arbetar utifrån en strategi där investeringar i energieffektiva system, stabil finansiering och en långsiktig underhållsplan tillsammans ska bidra till att hålla boendekostnaderna på en rimlig nivå över tid samtidigt som fastigheternas tekniska standard och värde bibehålls.

Under året har styrelsen fortsatt utvecklingen av föreningens energisystem, genomfört tekniska förbättringar i fastigheterna samt arbetat aktivt med ekonomisk planering i ett fortsatt föränderligt ränteläge.

Styrelsen har bestått av:

ORDINARIE LEDAMÖTER:

Tommy Nylander
Göran Bolin
Jan Mellström
Hamza Kadhum
Monika Dietrich

SUPPLEANTER:

Jan Eric Smith
Lars Kjerrgren
Rickard Wide

ADJUNGERADE STYRELSEMEDLEMMAR:

Magnus Hartzell
Britt-Marie Eriksson

REVISOR:

Caroline Ståhle, Nxt Level

VALBEREDNING:

Irena Hellqvist
Magnus Hartzell

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten samt konstituerande möte efter stämman. Dessutom har vi träffats för arbete i styrelserummet vid många tillfällen

MEDLEMSINFORMATION

Brf Tornen-Nybohov består av 272 lägenheter, 1 lokal samt 1 antennkontrakt.

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt samt strävar mot låga driftskostnader.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 653 235 000 kronor, varav byggnad 304 593 000 kronor. Taxeringsvärdet har justerats i enlighet med ny fastighetstaxering. Föreningens fastigheter var under 2025 fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Aktuell underhållsplan finns, den sträcker sig till 2073.

EKONOMI

Föreningen har under året anlitat Driftia AB för teknisk förvaltning och ECA Redovisning och förvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen.

För att möta ökade driftskostnader och räntor men även att långsiktigt säkerställa att föreningens ekonomi kommer i balans beslutades att höja avgifterna med 14 % från årsskiftet. Avgiftshöjningen är en del av en plan för att successivt anpassa intäkterna till föreningens kostnadsnivå och skapa ett långsiktigt hållbart sparande.

EKONOMISKA SAMARBETEN MED ANDRA FÖRENINGAR

Föreningen är delägare i parkeringssamfälligheten Reservoiren tillsammans med 3 andra bostadsrättsföreningar som disponerar parkeringsytor och garage till medlemmarna.

Föreningen är delägare i 2 gemensamhetsanläggningar

Väsentliga händelser

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att utveckla föreningens fastigheter med fokus på långsiktig hållbarhet, energieffektivisering och stabil ekonomi.

Ett av årets större projekt har varit upphandlingen och installationen av batterilagring kopplad till föreningens solcellsanläggningar. Investeringen syftar till att förbättra utnyttjandet av egenproducerad solenergi samt skapa större flexibilitet i föreningens energianvändning. Genom batterilagringen kan el lagras när efterfrågan är låg eller när föreningen producerar egen solenergi och användas när behovet är större. Detta bidrar till en mer effektiv energianvändning och minskat behov av köpt el.

Under året har föreningen även genomfört ett byte av serviceleverantör för hissarna. Från och med årets sista kvartal har serviceavtalet övergått från KONE till Amsler Hiss AB, vilket bedöms ge bättre uppföljning, service och driftssäkerhet för hissarna i föreningens fastigheter.

Föreningen har även åtgärdat ett fjärrvärmeläckage mellan hus 65, 67 och 81. I samband med reparationsarbetet har delar av installationerna i området bytts ut och moderniserats för att minska risken för framtida driftstörningar och förbättra anläggningens tillförlitlighet.

Styrelsen har under året även genomfört en förnyad upphandling av trädgårdsskötseln för att säkerställa bästa möjliga kvalitet och kostnadseffektivitet. Totalt fem anbud har tagits in och utvärderats. Efter genomgång av kvalitet, omfattning och pris har styrelsen bedömt att det bästa anbudet kommer från samma entreprenör som tidigare, Fogel, vilket innebär att samarbetet fortsätter.

Styrelsen har under året haft månatliga protokollförda möten samt löpande arbetsmöten rörande fastighetsdrift, ekonomi och planerade investeringar.

ENERGI OCH HÅLLBARHET

Föreningen fortsätter arbetet med att minska energikostnaderna och stärka den lokala energiförsörjningen genom solcellsproduktion i kombination med batterilagring.

Batterisystemet gör det möjligt att lagra el när den är billig eller när föreningen producerar egen solel, och använda den när elen är dyrare eller när förbrukningen är som högst.

På så sätt kan föreningen:

- jämnar ut effekttoppar och därmed minskar kostnader för effektagifter
- lagra solel från dagtid under sommarhalvåret för användning senare på dygnet
- köpa billig el på natten under vinterhalvåret och använda den under dygnets dyrare timmar

Systemet styrs automatiskt för att optimera energianvändningen och minska föreningens elkostnader.

Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på energimarknaden och anpassar strategin till förändrade regler och tariffer, exempelvis elnätsbolagens effektagifter och kommande kvartprisbaserade eltariffer.

Investeringarna i solceller och batterilagring bedöms successivt minska föreningens exponering mot volatila elpriser och bidra till långsiktigt stabilare driftkostnader.

EKONOMI OCH RÄNTELÄGE

Det gångna året har präglats av ett förändrat ränteläge vilket påverkar bostadsrättsföreningar genom ökade finansieringskostnader. Styrelsen har därför arbetat aktivt med föreningens finansiering och följer löpande utvecklingen på räntemarknaden.

Föreningens totala låneskuld uppgår vid årets slut till 112 847 225 kr vilket motsvarar 5 827 kr per kvadratmeter bostadsyta.

En stor del av föreningens lån redovisas som kortfristiga enligt redovisningsregler, då räntebindingstiden understiger 12 månader. Styrelsens avsikt är dock att finansieringen är långsiktig och lånen förväntas omsättas utan påverkan på föreningens likviditet

Styrelsens ekonomiska strategi bygger på tre huvudprinciper:

1. Kontrollerad amortering för att successivt minska föreningens skuldsättning.
2. Aktiv ränteförvaltning där lån sprids över olika bindingstider för att minska ränterisk.
3. Investeringar som minskar driftkostnader, framför allt inom energiområdet.

Styrelsen för en löpande dialog med föreningens banker för att säkerställa konkurrenskraftiga räntevillkor.

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och styrelsen arbetar kontinuerligt med att balansera driftkostnader, underhåll och investeringar för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen sålde under 2025 två (2) lägenheter som har stärkt både kassan och det egna kapitalet.

Handpenning för ytterligare en lägenhet (647 000 kr) inkom i december 2025 men är bokförd som en skuld vid årsskiftet.

Framtida utveckling

FRAMTIDA EKONOMISKA ÅTAGANDEN

Styrelsen fortsätter arbetet med att planera och prioritera framtida investeringar och underhåll i fastigheterna. Fokus ligger på åtgärder som stärker fastigheternas tekniska standard, energieffektivitet och långsiktiga värde.

I och med installationer av värmepumpar, solceller, batterilagring och intelligenta styrsystem har flera större strategiska investeringar redan genomförts. Dessa investeringar förväntas på sikt bidra till att minska eller bromsa kostnadsökningar för uppvärmning och el.

Framöver ligger fokus främst på:

- fortsatt energieffektivisering
- tekniska uppgraderingar av installationer
- amortering av föreningens lån
- arbete med att optimera finansieringen genom bankförhandlingar

Styrelsen följer även utvecklingen av energipriser, räntor och underhållsbehov för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi.

UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen arbetar utifrån både en kortsiktig och en långsiktig underhållsplan. Den kortsiktiga planen omfattar 2023-2036 och den långsiktiga planen sträcker sig fram till 2073.

Planen uppdateras regelbundet och ligger till grund för styrelsens planering av större underhållsåtgärder.

Underhållsplanen omfattar bland annat:

- byggnadernas yttre och inre underhåll
- tekniska installationer
- energisystem
- gemensamma anläggningar

Planen används även som underlag för ekonomiska långtidsprognoser där framtida underhållskostnader successivt planeras in och ligger till grund för både tekniska beslut och föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Syftet är att säkerställa att fastigheterna underhålls systematiskt och att större kostnader kan planeras i god tid, vilket bidrar till stabilitet i föreningens ekonomi.

STYRELSENS AVSLUTANDE KOMMENTAR

Styrelsen vill avslutningsvis tacka föreningens medlemmar för visat engagemang och samarbete under året.

Arbetet under 2025 har i hög grad präglats av långsiktiga satsningar på fastigheternas tekniska utveckling och energisystem.

Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder successivt stärker föreningens ekonomi, fastigheternas värde och föreningens motståndskraft mot förändringar på energi- och finansmarknaderna.

FÖRENINGENS VIKTIGASTE SAMARBETSPARTNERS OCH LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel och teknisk samt adm förvaltning	Driftia
Inpasseringssystem	Axema
Serviceavtal avseende skötsel och reparationer av hissar	Amsler Hiss/ Kone
Trädgårdsskötsel	Fogel Mark
Parkeringsövervakning	P-service
Städning av allmänna ytor	Maries puts & städ
Störningar i lägenheterna	Svenska störningsjouren
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
Sopsugsanläggningen	Envac
Larmtelefoner i hissar	Telia
Snöröjning och sandborttagning	Växthuset
Städning av gym, driftsutrymmen, bastu och gästlägenhet	Rena Städa
Varmvattenmätning	Techem
Antennkontrakt	SL
Fjärrvärmeleveranser	Stockholm Exergi
TV	Tele2
Stadsfiber	Stokab
Vatten och avlopp	SVOA
Elförbrukning	Fortum El
Elöverföring	Ellevio
Fastigheternas styrsystem	KTC Control
Tomträtt	Stockholms Stad
Revisionstjänster	Nxt Level Audit
Ekonomisk förvaltning	ECA Redovisning
Låssystem	Axlås
Reparationer, renovering av lägenheter	Sjögrunds bygg
Bredband	Ownit

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	15 791	13 798	12 885	12 051
Resultat efter finansiella poster	-10 756	-14 914	-13 128	-10 947
Soliditet %	75	74	76	75
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 827	5 830	5 576	5 911
Räntekänslighet	12	14	15	18
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	186	172	193	189
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	571	486	431	398
Sparande (kr) per kvadratmeter	-201	-214	-158	-158
Årsavgifternas andel av intäkterna i %	61	58	55	54
Skuldsättning per kvadratmeter brf-yta	6 687	6 749	6 504	7 005

Total boyta: 19 366 kvm

Varav brf-yta: 16 876 kvm

Styrelsen arbetar även med att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska sparande. Inom bostadsrättssektorn rekommenderar flera organisationer, bland annat SBC, HSB och Fastighetsägarna, att bostadsrättsföreningar bör ha ett långsiktigt sparande på omkring 200-300 kr per kvm och år för att klara framtida underhåll utan kraftiga avgiftshöjningar. Styrelsen har en tydlig plan att nå målnivån inom cirka fem år.

Räntekänsligheten har ändrats med anledning av förändrad uträkningsbas (enbart brf-avgifter istället för som tidigare hela intäktstotalen).

Definitioner av nyckeltal

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.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldsättning kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea. (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna i procent

De totala årsavgifterna dividerat med de totala intäkterna

Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen beslutade att höja avgifterna från 2026-01-01 med 14% för att minska gapet mellan kostnader och intäkter. Samtidigt har man ombildat och sålt 2 lägenheter under året vilket redovisas direkt mot eget kapital och därför inte påverkar årets resultat, vilket har stärkt det egna kapitalet med 8 307 000 kr. Kassaflödet har under året varit positivt. Det negativa redovisade resultatet förklaras till viss del av avskrivningar (ca 6 000 000 kr), vilka inte påverkar kassaflödet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	346 417 290	99 357 006	14 205 778	-93 558 738	-14 913 538
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Sålda lägenheter	2 469 264	5 190 736			
Balanseras i ny räkning				-14 913 538	14 913 538
Avsättning underhållsfond			2 048 139	-2 048 139	
Årets resultat					-10 755 850
Belopp vid årets utgång	348 886 554	104 547 742	16 253 917	-110 520 415	-10 755 850

	Totalt
Belopp vid årets ingång	351 507 798
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Sålda lägenheter	7 660 000
Balanseras i ny räkning	0
Avsättning underhållsfond	0
Årets resultat	-10 755 850
Belopp vid årets utgång	348 411 948

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-110 520 416
Årets resultat	-10 755 850
<i>Summa</i>	<i>-121 276 266</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond (0,3% av tax.värde enligt stadgarna)	1 959 705
Balanseras i ny räkning	-123 235 971
<i>Summa</i>	<i>-121 276 266</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	15 790 680	13 798 445
Övriga rörelseintäkter	3	263 067	230 518
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 053 747	14 028 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 524 740	-8 866 698
Underhåll och reparationer	5	-5 819 067	-8 656 299
Övriga externa kostnader	6	-3 017 177	-3 009 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-6 079 866	-6 004 104
Summa rörelsekostnader		-24 440 850	-26 536 541
Rörelseresultat		-8 387 103	-12 507 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 842	41 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 451 589	-2 446 976
Summa finansiella poster		-2 368 747	-2 405 960
Resultat efter finansiella poster		-10 755 850	-14 913 538
Resultat före skatt		-10 755 850	-14 913 538
Årets resultat		-10 755 850	-14 913 538



BALANSRÄKNING

1

2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	449 451 372	454 670 177
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	5 696 528	6 557 589
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 629 906	33 844
Summa materiella anläggningstillgångar	11	456 777 806	461 261 610

Summa anläggningstillgångar	456 777 806	461 261 610
-----------------------------	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Pågående nyanläggningar	–	75 221
Summa varulager m.m.	–	75 221

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	2 756 001	2 459 715
Övriga fordringar	108 123	492 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 169 262	1 164 415
Summa kortfristiga fordringar	4 033 386	4 116 309

Kassa och bank

Kassa och bank	7 526 852	6 406 596
Summa kassa och bank	7 526 852	6 406 596

Summa omsättningstillgångar	11 560 238	10 598 126
-----------------------------	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR	468 338 044	471 859 736
------------------	-------------	-------------

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner	12	453 434 296	445 774 296
Fond för yttre underhåll		16 253 917	14 205 778
<i>Summa bundet eget kapital</i>		469 688 213	459 980 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-110 520 416	-93 558 739
Årets resultat		-10 755 850	-14 913 538
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-121 276 266	-108 472 277
Summa eget kapital		348 411 947	351 507 797
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 847 225	71 847 225
Summa långfristiga skulder		33 847 225	71 847 225
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	79 000 000	41 067 900
Förskott från kunder		49 097	36 670
Leverantörsskulder		1 026 342	1 883 077
Aktuella skatteskulder		32 900	514 829
Övriga skulder		665 869	63 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 304 664	4 938 617
Summa kortfristiga skulder		86 078 872	48 504 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		468 338 044	471 859 736

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 387 103	-12 507 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	6 079 866	6 004 104
Erhållen ränta	82 842	41 016
Erlagd ränta	-2 451 589	-2 446 976
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-4 675 984</i>	<i>-8 909 434</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av pågående nyanläggning	109 065	–
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	82 923	-677 799
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-357 942	560 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 841 938	-9 026 299
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 629 906	-474 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 629 906	-474 503
Finansieringsverksamheten		
Försäljning av lägenheter	7 660 000	7 297 500
Upptagna lån	–	5 000 000
Amortering av lån	-67 900	-67 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 592 100	12 229 600
Årets kassaflöde	1 120 256	2 728 798
Likvida medel vid årets början	6 406 596	3 677 798
Likvida medel vid årets slut	7 526 852	6 406 596

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostadsrätt	9 635 363	8 136 532
	Hyra bostäder	4 449 706	4 061 675
	Hyra lokaler	99 240	97 926
	Hyra parkering	487 896	482 879
	Vattendebitering	499 840	462 903
	Gästlägenhet	128 276	67 650
	Gym	213 798	177 060
	Övriga intäkter	80 540	114 955
	Bredband	196 020	185 951
	Andrahandsuthyrning	–	10 914
		15 790 679	13 798 445

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Elproduktion solcellsanläggning	17 565	8 982
	Ersättning Advokat- och rättegångskostnader	98 809	221 536
	Övriga rörelseintäkter*)	146 693	–
		263 067	230 518

*) Återbetald moms

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Värme	1 973 269	1 821 465
	Elkostnader	899 776	821 156
	Vatten och avlopp	731 867	689 536
	Städning och renhållning	499 241	452 314
	Sophämtning och grovsopor	694 370	669 884
	Snöröjning	91 697	176 915
	Gård/ Trädgårdsskötsel	658 494	630 666
	Gemensamhetsanläggningar	263 026	91 262
	Tomträttsavgäld	3 713 000	3 513 500
		9 524 740	8 866 698

Not 5	Underhåll och reparationer	2025	2024
	Reparation och underhåll av fastighet **)	777 007	4 755 906
	Hissar	1 073 067	629 859
	Lås	80 263	33 459
	Myndighetsbesiktingar	2 900	14 566
	Fastighetsskötsel och förvaltning	1 095 664	944 955
	Teknisk förvaltning	288 914	267 664
	Gemensamma utrymmen	–	71 850
	Yttre underhåll	–	23 703
	Övriga fastighetskostnader	471 044	296 762
	Ombyggnad lägenheter *)	2 030 208	1 637 574
		5 819 067	8 676 298

* Ombyggnad av lägenheter påverkar inte avgiftssättningen. Se också not 12 för mer information.

** För detaljer om Reparationer och underhåll finns uppgifter i förvaltningsberättelsen om vad som utförts.

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Kabel-TV och Bredband	454 517	393 846
	Fastighetsskatt	502 978	471 105
	Fastighetsförsäkring	358 592	338 734
	Mäklrarvoden	60 000	60 000
	Telekommunikation	–	747
	Datakommunikation	12 168	11 821
	Självrisker vid skada	–	42 950
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	408 369	539 966
	Revisionsarvode	50 626	41 688
	Ekonomisk förvaltning	599 086	602 123
	Styling lägenheter	67 590	24 000
	Advokat- och rättegångskostnader	12 813	241 062
	Övriga externa tjänster	86 907	56 702
	Övriga förvaltningskostnader	199 864	164 695
	Försäkringsärenden	203 667	–
		3 017 177	2 989 439

Not 7	Avskrivningstider
-------	-------------------

Anläggningstillgång	Avskrivning
Byggnader - stomme	0,5%
Byggnader - fasad	1%
Byggnader - fönster	1%
Byggnader - yttertak	1%
Trädgård	2%
Förbättring byggnader	0,5%
Tvättstuga	5%
Hissar	2%
Balkonger	2%
Övriga förbättringar	2%
Miljöstugor	4%
Övervakning	6,67%
Inpasseringssystem	5%
Löpband	20%
Värmepumpar	10%
Vattenmätare	10%
Bastu	10%
Cykelrum	10%
Nödbelysning	10%
Solcellsprojekt	4%

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	513 384 713	510 063 451
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	3 321 262
	Utgående anskaffningsvärden	513 384 713	513 384 713
	Ingående avskrivningar	-58 714 536	-53 551 369
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 218 805	-5 163 167
	Utgående avskrivningar	-63 933 341	-58 714 536
	Redovisat värde	449 451 372	454 670 177
	Taxeringsvärden	653 235 000	683 046 000

Not 9	Löpband	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Utgående anskaffningsvärden	170 858	170 858
	Ingående avskrivningar	-136 688	-102 516
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 170	-34 172
	Utgående avskrivningar	-170 858	-136 688
	Redovisat värde	0	34 170

Not 10	Övriga installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 068 096	8 062 761
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	5 335
	Utgående anskaffningsvärden	8 068 096	8 068 096
	Ingående avskrivningar	-1 544 677	-737 932
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-826 891	-806 745
	Utgående avskrivningar	-2 371 568	-1 544 677
	Redovisat värde	5 696 528	6 523 419

Not 11	Pågående arbeten	2025-12-31	2024-12-31
	Värmekulvert Exergi	–	33 844
	Solceller - batterianläggning	1 629 906	–
		1 629 906	33 844

Not 12	Försäljning lägenheter	2025-12-31	2024-12-31
	Av föreningen sålda lägenheter (2 st)	7 660 000	7 297 500
	Kostnad för ombyggnad av lägenheter	-2 030 208	-1 637 574
		5 629 792	5 659 926

Föreningen sålde under 2025 två (2) lägenheter som har stärkt både kassan och det egna kapitalet.
Handpenning för ytterligare en lägenhet (647 000 kr) inkom i december 2025 men är bokförd som en skuld vid årsskiftet.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som ska ränteändras inom ett (1) år och belopp som ska amorteras under året betraktas numera som en kortfristig skuld

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2025	Belopp 2024
Handelsbanken 787796	2,42%	2026-12-01	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken 787795	2,46%	2027-12-01	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken 563715	4,19%	2028-03-01	9 847 225	9 915 125
Handelsbanken 721260	2,85%	2026-03-16	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 807237	2,67%	2026-12-30	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken 436718	0,99%	2026-01-30	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken 927470	2,269%	2026-12-01	18 000 000	0
Summa lån Handelsbanken			94 847 225	76 915 125
SBAB 19606511	2,5%	2027-12-09	18 000 000	18 000 000
SBAB 19606546				18 000 000
Summa lån SBAB			18 000 000	36 000 000
Summa lån			112 847 225	112 915 125
Varav kortfristig del			79 000 000	41 067 900

Not 14 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar	172 000 000	172 000 000
Summa ställda säkerheter	172 000 000	172 000 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Göran Bolin
Styrelseordförande

Tommy Nylander

Jan Mellström

Hamza Kadhum

Monika Dietrich

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 10:25

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén • 05.05.2026 10:13

DOCUMENT ID:

r1J2U7v0-x

ENVELOPE ID:

BJ0sUQvC-g-r1J2U7v0-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Tornen - Nybohov 20250101-202512

31.pdf

19 pages

SHA-512:

60c821c561a866e170c789b241de23011281f84953777

7f3ddfe90014dca0ab4035c5cc93379a1fa3a466564fe96

d40d023723f3208e55da0ef950696b5a5942

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Tommy Nylander tommy4674@outlook.co m	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:21 05.05.2026 17:20	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. Lars Göran Bolin goran.bolin@superstate.s e	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:30 05.05.2026 17:22	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. JAN EVERT MELLSTRÖM jan.mellstrom@gmail.co m	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:52 06.05.2026 08:52	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. HAMZA HAIDAR KADHU M Hkadhum2@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:55 06.05.2026 18:54	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
5. MONIKA DIETRICH Monsdie@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:49 06.05.2026 19:48	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
6. PIA CAROLINE STÅHLE Caroline.Stahle@nxt-level. se	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:25 07.05.2026 10:20	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

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

 Attachments

No attachments related to this 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