

Välkommen till årsredovisningen för Brf Älven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-05 hos Bolagsverket.

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
Älven 1	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 6 581 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Lundh	Ordförande
Johan Driessen	Styrelseledamot
Mats Pallin	Styrelseledamot
Michael Molin	Styrelseledamot
Ralf Bergne	Styrelseledamot
Björn Gunnar Jonsson	Suppleant
Martin Simon Theander	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Reslegård

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Ändring av stadgar och val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Installation av bergvärme
- 2023-2024 ● Målning av träfasader
- 2024 ● Uppgradering av bergvärme
- 2025 ● Installera fler laddare i garaget
- 2025-2026 ● Renovering och uppgradering av hissar

Planerade underhåll

- 2027 ● Uppdatera ytskikt takterrasser

Avtal med leverantörer

Underhåll av hissar Kone

Övrig verksamhetsinformation

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Brf Älven en gemensamhetsanläggning (Älven GA:1 reg 2004-05-05, Dnr 2003-17117421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme samt markparkeringsplatser inom Älvens fastighet samt lokal (övernattningslägenhet), förråd 1 (bastu & relax) och förråd 2 (video-/pingisrum) inom Sundets fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven 64,4% och Sundet 35,6%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om att avgiftshöjning med 7% från och med februari 2026.

Beslut om att ta upp nytt lån för att finansiera hissrenoveringen (1,5 mkr).

Föreningen har fortsatt 60% bundna lån och 40% rörliga lån. De bundna lånen omförhandlas 2026 respektive 2027.

Förändringar i avtal

Uppsägning av avtal för kabel-TV med Tele2 (för omförhandling)

Avtal med Kone för underhåll av hissar

Övriga uppgifter

Påbörjade hissrenovering och renoverade 4 av 6 hissar under 2025.

Installerade nya laddplatser i garaget

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 604 651	5 168 360	5 487 563	5 355 922
Resultat efter fin. poster	-701 294	-1 217 713	-459 425	-1 526 346
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	4 467 202	3 594 121	3 501 295	3 085 187
Taxeringsvärde	303 000 000	329 000 000	329 000 000	329 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	672	664	169	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	84,4	18,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 716	7 716	7 716	7 716
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 716	7 716	7 716	7 716
Sparande / kvm totalyta, kr	225	140	274	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	146	135	171	140
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	20
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	39	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	174	200	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	2,19	1,77	-
Räntekänslighet (%)	11,49	11,62	45,65	-

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 el (totalt 432 128 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Kassaflödet i föreningen är stabilt och vi har genomfört en avgiftshöjning på 7% för att möta ökade räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	162 786 000	-	-	162 786 000
Fond, yttre underhåll	3 594 121	-35 919	909 000	4 467 202
Balanserat resultat	-11 288 685	-1 181 794	-909 000	-13 379 479
Årets resultat	-1 217 713	1 217 713	-765 150	-765 150
Eget kapital	153 873 723	0	-765 150	153 108 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 470 479
Årets resultat	-765 150
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-909 000
Totalt	-14 144 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	68 750
Balanseras i ny räkning	-14 075 879

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 604 652	5 168 360
Övriga rörelseintäkter	3	34 051	6 288
Summa rörelseintäkter		5 638 703	5 174 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 890 828	-2 691 607
Övriga externa kostnader	9	-211 922	-264 429
Personalkostnader	10	-291 158	-268 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 115 048	-2 102 628
Summa rörelsekostnader		-5 508 956	-5 326 814
RÖRELSERESULTAT		129 747	-152 166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 323	47 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-849 364	-1 112 678
Summa finansiella poster		-831 041	-1 065 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-701 294	-1 217 713
Skatt		-63 856	0
ÅRETS RESULTAT		-765 150	-1 217 713

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	200 570 639	202 298 294
Maskiner och inventarier	13	589 863	328 362
Pågående projekt	14	2 274 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		203 435 002	202 626 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 435 002	202 626 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 088	24 802
Övriga fordringar	15	837 043	1 867 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	165 965	161 683
Summa kortfristiga fordringar		1 011 096	2 054 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		582 363	1 069 973
Summa kassa och bank		582 363	1 069 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 593 458	3 124 315
SUMMA TILLGÅNGAR		205 028 461	205 750 971

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Fond för yttre underhåll		4 467 202	3 594 121
Summa bundet eget kapital		167 253 202	166 380 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 379 479	-11 288 685
Årets resultat		-765 150	-1 217 713
Summa fritt eget kapital		-14 144 629	-12 506 398
SUMMA EGET KAPITAL		153 108 573	153 873 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 259 645	31 159 645
Summa långfristiga skulder		16 259 645	31 159 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 517 187	19 617 187
Leverantörsskulder		304 662	280 618
Skatteskulder		83 892	14 898
Övriga kortfristiga skulder		6 973	81 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	747 529	723 797
Summa kortfristiga skulder		35 660 243	20 717 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 028 461	205 750 971

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 747	-152 166
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 115 048	2 102 628
	2 244 795	1 950 462
Erhållen ränta	18 323	51 352
Erlagd ränta	-858 589	-1 154 292
Betald inkomstskatt	-63 856	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 340 673	847 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 795	32 986
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 865	3 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 379 743	883 690
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 923 394	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 923 394	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 543 651	883 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 932 323	2 048 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 388 671	2 932 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älven är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Installationer	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD och solel.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 987 036	3 987 036
Hysesintäkter garage	695 925	671 490
Hysesintäkter garage, moms	17 550	35 100
Hysesintäkter p-plats	63 250	66 450
Hysesintäkter p-plats, moms	14 850	12 150
El	2 000	0
El, moms	433 084	334 018
Elintäkter laddstolpe moms	34 188	14 803
Intäkter solel, moms	313	76
Påminnelseavgift	0	-60
Pantsättningsavgift	12 642	6 303
Överlåtelseavgift	4 336	4 299
Administrativ avgift	1 176	441
Vidarefakturerade kostnader, moms	338 298	36 241
Öres- och kronutjämning	4	13
Summa	5 604 652	5 168 360

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 630	6 210
Övriga intäkter	0	78
Försäkringsersättning	15 421	0
Summa	34 051	6 288

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 064	70 673
Fastighetsskötsel utöver avtal	180 034	54 094
Fastighetsskötsel gård enl avtal	72 800	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	49 169	0
Städning enligt avtal	153 463	138 625
Städning utöver avtal	0	19 663
Besiktningar	14 045	0
Hissbesiktning	16 524	7 608
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 806	53 125
Energideklarationer	0	7 200
Bevakning	37 189	63 769
Myndighetstillsyn	2 900	3 525
Gårdkostnader	1 454	5 422
Gemensamma utrymmen	443	0
Snöröjning/sandning	69 075	202 409
Serviceavtal	26 560	43 132
Mattvätt/Hyrmattor	36 127	39 954
Förbrukningsmaterial	7 211	26 269
Summa	724 864	735 469

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	74 275
Tvättstuga	5 889	8 808
Trapphus/port/entr	7 440	0
Sophantering/återvinning	10 681	1 278
Dörrar och lås/porttele	38 559	0
VVS	54 304	0
Elinstallationer	6 675	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 456
Hissar	20 274	89 145
Garage/parkering	19 663	7 094
Vattenskada	24 558	0
Summa	188 043	184 056

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	68 750	0
Fasader	0	35 919
Summa	68 750	35 919

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	963 730	889 292
Vatten	270 787	257 699
Sophämtning/renhållning	203 717	192 832
Summa	1 438 234	1 339 822

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	115 778	65 998
Kabel-TV	84 330	122 332
Bredband	82 911	48 897
Samfällighetsavgifter	21 160	10 580
Fastighetsskatt	166 886	148 534
Korr. fastighetsskatt	-128	0
Summa	470 937	396 341

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	23 668	19 729
Revisionsarvoden extern revisor	48 750	23 750
Styrelseomkostnader	6 219	7 925
Fritids och trivselkostnader	1 234	7 290
Föreningskostnader	10 255	4 333
Förvaltningsarvode enl avtal	76 176	73 081
Överlåtelsekostnad	2 058	10 030
Pantsättningskostnad	16 758	9 460
Korttidsinventarier	0	70 867
Administration	6 952	20 279
Konsultkostnader	3 863	6 875
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 670
Föreningsavgifter	8 830	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	4 140
Summa	211 922	264 429

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	221 550	209 604
Arbetsgivaravgifter	69 608	58 546
Summa	291 158	268 150

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	849 037	1 112 414
Dröjsmålsränta	130	264
Kostnadsränta skatter och avgifter	197	0
Summa	849 364	1 112 678

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	229 665 733	229 665 733
Årets inköp	331 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 996 858	229 665 733
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 367 438	-25 321 078
Årets avskrivning	-2 058 780	-2 046 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 426 218	-27 367 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 570 639	202 298 294
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 550 000</i>	<i>44 550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	146 000 000	181 000 000
Summa	303 000 000	329 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	562 709	562 709
Årets inköp	317 769	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	880 478	562 709
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-234 347	-178 079
Årets avskrivning	-56 268	-56 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-290 615	-234 347
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	589 863	328 362

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	2 587 188	0
Omfört till Byggnad	-312 688	0
Summa pågående arbeten	2 274 500	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 267	5 431
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	467	76
Transaktionskonto	668 532	799 034
Borgo räntekonto	137 776	1 063 316
Summa	837 043	1 867 857

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 832	15 968
Förutbet försäkr premier	111 122	105 676
Förutbet kabel-TV	11 419	30 934
Förutbet bredband	27 592	2 895
Upplupna intäkter	0	6 210
Summa	165 965	161 683

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	0,96 %	16 259 645	16 259 645
Handelsbanken	2026-06-01	0,86 %	14 900 000	14 900 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,38 %	8 852 812	8 852 812
Handelsbanken	2026-03-03	2,70 %	10 764 375	10 764 375
Summa			50 776 832	50 776 832
Varav kortfristig del			34 517 187	19 617 187

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 776 832 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 999	18 859
Uppl kostnad Fastskött entrepr	25 288	0
Uppl kostnad Städning entrepr	19 238	13 392
Uppl kostn el	117 548	136 740
Uppl kostnad Extern revisor	24 375	0
Uppl kostn räntor	68 778	78 003
Uppl kostn vatten	45 240	39 621
Uppl kostn bredband	0	1 979
Förutbet hyror/avgifter	439 063	435 203
Summa	747 529	723 797

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 300 000	62 300 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av återstående 2 hissar första kvartalet 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Henrik Lundh
Ordförande

Johan Driessen
Styrelseledamot

Mats Pallin
Styrelseledamot

Michael Molin
Styrelseledamot

Ralf Bergne
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 21:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 13:35

DOCUMENT ID:

BJNogP82-x

ENVELOPE ID:

r1EoxDLnbe-BJNogP82-x

DOCUMENT NAME:

Brf Älven, 769607-0171 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

ed21dc12cb4d3ee4f4f05895f54ab4ae66777980675711
782defc62c078708f232da6129252010689a4b0ee60f48f
7d0964ed1edd6412418cc435f9b9227e8bb

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. JOHAN DRIESSEN johan@driessen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:44 10.04.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.174.9
2. RALF GEORG BERGNE ralf.bergne@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:45 10.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.192.119
3. MICHAEL MOLIN mikael.mohlin@hammarbysjostad.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:49 10.04.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.100.250
4. HENRIK LUNDH lundhsservice@live.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:32 10.04.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.50
5. MATS PALLIN mats.pallin@yahoo.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:24 12.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.108.66
6. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 21:57 12.04.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.27

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älven, org.nr 769607-0171.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älven för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

god revisionssed i Sverige. god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älven för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 21:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 13:35

DOCUMENT ID:

BJVoevlhWx

ENVELOPE ID:

B1Noew82bx-BJVoevlhWx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Älven 2025.pdf

2 pages

SHA-512:7ea15f8828469a5388ce627887eea801e62c156e8ae461
7e232c8e2d652fc6ce4ae2c2a3ed1401e447bf09b634b6f
c577b5947d8b108739766f7b88094d5da9c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	Signed Authenticated	12.04.2026 21:56 12.04.2026 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.27

* 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



PAeS
sealed