

# Årsredovisning 2020

**Brf Alviks Torn**

**Org nr 769624-7795**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Alviks Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 2018-12-12.

#### 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.

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. Samtliga lägenheter är tecknade med upplåtelseavtal. Inflyttning skedde under perioden oktober 2014 till september 2015.

Föreningen disponerar 153 garageplatser dels på egen fastighet dels genom servitutsavtal på 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 378 600 000 kr, varav mark 120 400 000 kr och byggnad 258 200 000 kr. Värdeåret är 2015.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts enligt avtal av Fastum AB. Avtalet löper fram till utgången av 2021 och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker sex månader före kontraktstidens utgång.

### Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Ekonomisk förening ansvarar för den tekniska förvaltningen. Avtalet är 1-årigt och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker senast tre månader före kontraktstidens utgång.

### 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 2020 har i genomsnitt uppgått till 625 kr/kvm boarea.

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

Föreningen kommer under 2021 att införa samma debiteringsprinciper för kall- och varmvatten som sedan tidigare gäller för hushållsel, dvs det blir en fördelning av alla kostnader baserat på individuell förbrukning. Tidigare har vissa kostnader ingått i årsavgiften. Styrelsen väljer att inte justera årsavgifterna för detta då andra driftskostnader för 2021 förväntas öka i motsvarande mån.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen med ett belopp om minst 30:- kr/kvm boarea, vilket motsvarar minst 409 tkr/år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Under 2020 omsattes det lån som föreningen har hos Swedbank. I samband med detta gjordes en extra amortering med 6,9 mkr. Det nya lånet förfaller 2025-11-25 och har en fast ränta på 0,68%.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Svante Nylén	Ordförande
	Magnus Ward	Ekonomi
	Kristina Ekstrand	Sekreterare
	Hannes Schmied	Drift
	Agneta Bengtsson	Kommunikation
Suppleanter	Håkan Brood	
	Hans Lindén	
	Johan Revholm	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 14 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

### Revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Christian Borg som huvudansvarig.

### Valberedning

Stig Domander  
Ulf Sandahl  
Cecilia Wennerlund  
Kajsa Palmskog

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under 2020 har det genomförts en särskild besiktning då 5-års garantin har löpt ut. Föreningens styrelse och representanter för Peab Bostad har löpande haft kontakter och möten under året för att leveransåtagandena enligt totalentreprenadkontraktet skall bli uppfyllda. Vid 2020 års utgång kvarstår fortfarande brister, varav några anses vara väsentliga för föreningen.

Förutom löpande förvaltningsfrågor fokuserar styrelsen fortsatt på uppföljning och kontroll av Peab Bostads leveransåtaganden enligt totalentreprenadkontraktet samt att skapa förutsättningar för en tekniskt säker drift och en god driftsekonomi för föreningens två byggnader.

Föreningen har under året installerat ytterligare 18 elbilplatser vilka kommer att tas i bruk i början av 2021.

Under året har samtliga hyreslokaler varit uthyrda.

I april beslutade regeringen om en förordning om rabatt för fasta lokalhyreskostnader i utsatta branscher som ett sätt att mildra de ekonomiska konsekvenserna av coronaviruset. För föreningens del har detta inneburit att hyresrabatter lämnats under året till lokalhyresgäster med netto 100 tkr. I januari 2021 har regeringen föreslagit att det tillfälliga stödet under 2020 återinförs under första kvartalet 2021 och att det riktas till vissa konsumentnära branscher och tjänsteverksamheter. Om så beslutas kan detta påverka föreningens hyresintäkter under 2021 negativt.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 235 (236) medlemmar. Under året har 12 (10) överlåtelser ägt rum. 5 (9) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	12 948	12 365	12 207	12 105	10 756
Resultat efter finansiella poster	598	497	-296	258	-32
Soliditet (%)	88,4	87,6	87,2	86,8	86,1
Balansomslutning	858 722	865 456	868 907	872 961	879 721
Kassalikviditet (%)	137,9	225,0	169,3	134,0	226,3
Fastighetslån/kvm (kr)	7 103	7 669	7 918	8 136	8 741
Årsavgifter/kvm (kr)	625	616	594	610	610

### 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.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta i föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

### Förändring av 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	1 226 880	-1 121 010	496 872	<b>758 189 742</b>
Disposition av föregående års resultat:			408 960	87 912	-496 872	<b>0</b>
Årets resultat					598 151	<b>598 151</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>496 204 987</b>	<b>261 382 013</b>	<b>1 635 840</b>	<b>-1 033 098</b>	<b>598 151</b>	<b>758 787 893</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 033 097
årets vinst	598 151
	<b>-434 946</b>

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	408 960
	-843 906
	<b>-434 946</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 947 567	12 364 969
Övriga rörelseintäkter	3	2 616	2 327 041
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 950 183</b>	<b>14 692 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 370 128	-7 241 501
Övriga externa kostnader	5	-492 535	-479 197
Personalkostnader	6	-285 651	-281 933
Avskrivningar		-4 749 352	-4 749 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 897 666</b>	<b>-12 751 983</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 052 517</b>	<b>1 940 027</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 454 366	-1 443 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 454 366</b>	<b>-1 443 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>598 151</b>	<b>496 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>598 151</b>	<b>496 872</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	852 640 889	857 390 241
Pågående nyanläggningar		440 305	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>853 081 194</b>	<b>857 390 241</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>853 081 194</b>	<b>857 390 241</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 855	15 168
Övriga fordringar	9	4 495 245	6 103 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	492 771	406 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 997 871</b>	<b>6 525 411</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		643 341	1 539 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>643 341</b>	<b>1 539 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 641 213</b>	<b>8 065 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>858 722 407</b>	<b>865 455 623</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		757 587 000	757 587 000
Fond för yttre underhåll		1 635 840	1 226 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>759 222 840</b>	<b>758 813 880</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 033 097	-1 121 009
Årets resultat		598 151	496 872
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-434 947</b>	<b>-624 137</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>758 787 893</b>	<b>758 189 743</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	95 845 000	103 681 520
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>95 845 000</b>	<b>103 681 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	980 000	859 296
Diverse kortfristiga skulder		7 128	0
Leverantörsskulder		768 233	456 735
Skatteskulder		392 000	382 000
Övriga skulder		129 181	131 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 812 971	1 754 950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 089 513</b>	<b>3 584 360</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>858 722 407</b>	<b>865 455 623</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		598 151	496 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 749 352	4 749 353
Förändring skatteskuld/fordran		10 000	196 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 357 503</b>	<b>5 442 225</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		5 313	-1 618
Förändring av kortfristiga fordringar		-118 998	1 500 448
Förändring av leverantörsskulder		311 498	-1 068 477
Förändring av kortfristiga skulder		252 375	603 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 807 691</b>	<b>6 475 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-440 305	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-440 305</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-7 836 520	-3 535 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 836 520</b>	<b>-3 535 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 469 134</b>	<b>2 940 644</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		7 456 787	4 516 144
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 987 654</b>	<b>7 456 787</b>

## 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.

#### 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

#### 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

	2020	2019
Årsavgifter	8 521 968	8 399 310
Hyror lokaler	2 073 942	1 974 539
P-plats och garage	1 285 304	1 302 590
Debiterad fastighetsskatt	181 770	180 481
Vattenavgifter	188 453	125 708
Elavgifter	672 879	344 801
Renhållning mm lokaler	13 445	12 613
Andrahandsuthyrning	9 805	24 926
	<b>12 947 566</b>	<b>12 364 968</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar	0	1 669 860
Erhållna skadestånd	0	110 000
Övriga intäkter	2 616	547 181
	<b>2 616</b>	<b>2 327 041</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	237 036	262 815
Trädgårdsskötsel	101 758	93 459
Städkostnader	253 267	282 789
Hyra av entrémattor	23 179	22 961
Snöröjning/sandning	31 101	85 688
Serviceavtal	91 494	114 602
Hisservice/besiktning	69 332	24 798
Besiktningkostnader	82 368	13 868
Samfällighetsavgifter	0	13 800
Reparationer	285 746	1 898 096
Planerat underhåll	124 371	157 921
Underhåll ventilation	157 346	0
OVK-besiktning	0	32 412
Fastighetsel	867 523	1 185 596
Uppvärmning	794 976	947 089
Vatten och avlopp	186 292	211 984
Avfallshantering	178 469	169 895
Bevakningskostnader	82 881	37 492
Försäkringskostnader	105 661	80 888
Bredband och telefoni	461 074	415 685
Hyra för garage	1 159 232	1 123 200
Förbrukningsinventarier/material	70 116	56 392
Övriga poster	6 907	10 071
	<b>5 370 129</b>	<b>7 241 501</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	196 000	196 000
Hemsida	5 372	5 372
Föreningsgemensamma kostnader	28 197	32 998
Revisionsarvode	47 522	55 296
Ekonomisk förvaltning	128 188	121 578
Bankkostnader	1 205	3 960
Juridisk konsultation	0	2 800
Underhållsplan	32 125	0
Medlems-/föreningsavgifter	13 945	13 734
Övriga poster	39 980	47 458
	<b>492 534</b>	<b>479 196</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	226 500	226 500
Arvode valberedning	12 000	9 000
Sociala avgifter	47 151	46 433
	<b>285 651</b>	<b>281 933</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>556 213 000</b>	<b>556 213 000</b>
Ingående avskrivningar	-18 934 425	-14 296 739
Årets avskrivningar	-4 637 686	-4 637 686
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 572 111</b>	<b>-18 934 425</b>
Ingående värde mark	320 000 000	320 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>320 000 000</b>	<b>320 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>852 640 889</b>	<b>857 278 575</b>
Taxeringsvärden byggnader	258 200 000	258 200 000
Taxeringsvärden mark	120 400 000	120 400 000
	<b>378 600 000</b>	<b>378 600 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	359 000 000	359 000 000
Taxeringsvärde lokaler	19 600 000	19 600 000
	<b>378 600 000</b>	<b>378 600 000</b>

### Not 8 Ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 000	335 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>335 000</b>	<b>335 000</b>
Ingående avskrivningar	-223 334	-111 667
Årets avskrivningar	-111 666	-111 667
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-335 000</b>	<b>-223 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>111 666</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 183	186 286
Avräkningskonto förvaltare	4 344 312	5 916 816
Momsfordran	77 412	0
Övriga fordringar	52 338	625
<b>4 495 245</b>	<b>6 103 727</b>	

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	78 650	79 444
Bevakning	25 841	24 219
Bredband	35 588	34 595
Garagehyra	190 738	190 212
Hemsida	4 029	4 029
Ekonomisk förvaltning	30 463	32 047
Medlemskap	9 050	8 870
Fastighetsskötsel	19 768	19 753
Snöjour	7 379	3 946
Serviceavtal	8 992	8 550
Maskinhyra	851	851
Trädgårdsskötsel	355	0
Lokalhyresintäkter	81 067	0
<b>492 771</b>	<b>406 516</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	1,18	2024-04-29	28 565 000	28 855 000
Nordea Hypotek AB	0,503	2022-11-23	36 260 000	36 630 000
Swedbank Hypotek AB	0,68	2025-11-25	32 000 000	39 055 816
Avgår kortfristig del			-980 000	-859 296
			<b>95 845 000</b>	<b>103 681 520</b>

Förfaller inom 1 år: 0 kr

Förfaller inom 2-5 år: 95 845 000 kr

Föreningen betalar en premie för det lån hos Nordea som förfaller 2022-11-23 vilket innebär att räntan inte kan överstiga 1.6%. Lånet löper med rörlig ränta och inberäknat premien var genomsnittlig ränta 0.991% för 2020.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	227 741	88 496
Arvode styrelse och valberedning	143 100	143 100
Sociala avgifter	44 962	44 962
Revision	42 648	42 648
Fastighetsel	107 796	98 516
Fjärrvärme	103 699	208 921
Vatten	49 275	53 446
Avfallskostnader	17 806	16 085
Snöröjning	2 574	0
Reparationer	15 830	83 235
Bredband	42 869	0
Städning och entrémattor	8 743	0
Övriga poster	765	23 439
Förutbetalda avgifter och hyror	1 005 163	952 102
	<b>1 812 971</b>	<b>1 754 950</b>



### Not 13 Ställda säkerheter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	119 559 000	119 559 000
	<b>119 559 000</b>	<b>119 559 000</b>

Stockholm den 31 mars 2021.

Svante Nylén  
Ordförande

Magnus Ward

Agneta Bengtsson

Kristina Ekstrand

Hannes Schmied

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ernst & Young

Christian Borg  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Alviks\_Torn.pdf

Kvittensen skapad: 2021-03-31 19:31:04

Dokumentet är undertecknat av:

 Inga Kristina Ekstrand (19460731XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 14:37:36
 Per Svante Nylén (19560502XXXX) Ordförande	2021-03-31 16:32:57
 AGNETA BENGTSSON (19491013XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 17:02:19
 Hannes Michael Eric Schmied (19580122XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 13:01:16
 MAGNUS WARD (19670301XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 13:08:20
 ULF CHRISTIAN BORG (19810604XXXX) Revisor	2021-03-31 19:31:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Alviks\_Torn.pdf (260999 byte)

AF755F2B8124979438D14E1E8CCEF9ADFE2FC49DAD0A10C9882261667D7AE67B9D98890309523B1CD262  
54DFAB84F072D35D479C0782F66A78C35C63B5B46C7E

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviks Torn för år 2021.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- 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. Risker 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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 av Bostadsrättsföreningen Alviks Torn för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Christian Borg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ULF CHRISTIAN BORG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19810604xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2021-04-06 15:19:46Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>