

# Årsredovisning 2024

Brf Alströmergatan 4-8

769605-0140



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-04. Stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 24	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 727 kvm 7 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 256 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 983 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Helena Dowlati	Ordförande
Astrid Kristina Maria Sundqvist	Styrelseledamot
Helena Warnke	Styrelseledamot
Holger Hammar	Styrelseledamot
Karin Maria Josefin Clahr	Styrelseledamot
Paul Eriksson	Styrelseledamot
Niclas Hall	Styrelseledamot (avgick dec 2024)

### Valberedning

Anna Smed

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Tobias Berglund    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av stickkontakter avlopp
- 2023** ● Byte av elementventiler  
● Byte av stamventiler  
● Injustering av värmesystemet
- 2022-2023** ● Målning av balkongdörrar och fönster
- 2021- 2022** ● Renovering av terrasser
- 2021** ● Besiktning av tak och förbättrad taksäkerhet
- 2019** ● Låsbyte
- 2016** ● Renovering av båda gårdar
- 2014-2015** ● Nya hissar
- 2012-2013** ● Fönstermålning
- 2012** ● Ny ventilationsanläggning

## Planerade underhåll

- 2025** ● Kompletta fönsterrenovering mot Alströnergatan  
● Omfogning fasadsockel
- 2025-2026** ● Underhåll entrédörrar mot Alströnergatan

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel, Återvinning	Fastighetsägarna
Försäkring	Leif Bolander & Co / Trygg-Hansa
Grovsopor	Remondis Sweden AB
Hissar	Otis
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Optimal Trappstädning
Taksiktning	WM Tak
Entrémattor	Elis Textilservice

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyran för de två hyresrätterna har ökat med 2,5% samt hyrorna för lokalerna har indexerats enligt konsumentprisindex.

Efter spolningen av stickledning från avlopp som genomfördes sista kvartalet 2023 uppstod en skada som belastades föreningen under början av 2024 med ca 75.000kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 15%.

### Förändringar i avtal

Under första halvåret bytte föreningen leverantör av bredband, från Telenor till Stockholm Stadsnät (idag Bredband 2) och sänkte i samband med detta den löpande kostnaden.

### Övriga uppgifter

Under andra kvartalet lämnade en lokalhyresgäst sin lokal under Alströmergatan 8A.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 090 703	1 814 845	1 688 368	1 696 223
Resultat efter fin. poster	-191 834	-662 029	-3 448 384	-1 889 006
Soliditet (%)	86	86	87	85
Yttre fond	530 071	496 348	1 830 862	1 589 931
Taxeringsvärde	124 087 000	124 087 000	124 087 000	114 250 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	509	496	492
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	74,0	77,8	77,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 346	2 346	2 346	2 717
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 122	2 122	2 122	2 457
Sparande per kvm totalyta, kr	1	-1	-22	-84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	41	63	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	164	148	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	259	237	237	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	4,10	1,23	1,16
Räntekänslighet (%)	4,17	4,61	4,73	5,52

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Huvudsakligen beror detta på att den avgiftshöjning som genomfördes 1 juli 2024 inte fått helårseffekt samt avskrivningar.

Till bakgrund kan nämnas att föreningen ökat sina intäkter med ca 15% genom de lokaler vi hyrt ut extra och ökade hyror och avgifter. Till detta har föreningen minskat en rad poster bla kostnaderna för fastighetsskötsel inkl snöskottningen.

Styrelsen tar under maj månad beslut om ev ytterligare avgiftshöjningar givet årets resultat.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	36 447 295	-	-	36 447 295
Upplåtelseavgifter	21 951 286	-	-	21 951 286
Fond, yttre underhåll	496 348	-	33 723	530 071
Balanserat resultat	-15 006 448	-662 029	-33 723	-15 702 201
Årets resultat	-662 029	662 029	-191 834	-191 834
<b>Eget kapital</b>	<b>43 226 451</b>	<b>0</b>	<b>-191 834</b>	<b>43 034 618</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 702 201
Årets resultat	-191 834
<b>Totalt</b>	<b>-15 894 034</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	496 348
Balanseras i ny räkning	-16 390 382
	<b>-15 894 034</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 090 703	1 814 845
Övriga rörelseintäkter	3	11 144	43 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 101 847</b>	<b>1 857 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 583 018	-1 845 670
Övriga externa kostnader	9	-154 822	-171 485
Personalkostnader	10	-76 880	-66 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 008	-196 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 010 728</b>	<b>-2 279 172</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>91 119</b>	<b>-421 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 665	19 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-290 618	-259 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 953</b>	<b>-240 720</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-191 834</b>	<b>-662 029</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-191 834</b>	<b>-662 029</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	44 390 043	44 573 679
Maskiner och inventarier	13	25 473	37 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 415 516</b>	<b>44 611 524</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 534 125	4 534 125
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 534 125</b>	<b>4 534 125</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 949 641</b>	<b>49 145 649</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62 014	72 005
Övriga fordringar	15	2 472	2 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	103 041	100 780
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 527</b>	<b>175 290</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		854 298	965 137
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>854 298</b>	<b>965 137</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 021 825</b>	<b>1 140 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 971 466</b>	<b>50 286 076</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 398 581	58 398 581
Fond för yttre underhåll		530 071	496 348
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 928 652</b>	<b>58 894 929</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 702 201	-15 006 448
Årets resultat		-191 834	-662 029
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 894 034</b>	<b>-15 668 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 034 618</b>	<b>43 226 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		63 000	65 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 330 000	6 330 000
Leverantörsskulder		112 126	232 650
Skatteskulder		33 082	59 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	398 640	372 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 873 848</b>	<b>6 994 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 971 466</b>	<b>50 286 076</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>91 119</b>	<b>-421 309</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	196 008	196 008
	<b>287 127</b>	<b>-225 301</b>
Erhållen ränta	7 665	19 192
Erlagd ränta	-290 618	-259 912
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 174</b>	<b>-466 021</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 763	-45 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-120 776	197 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-108 839</b>	<b>-314 056</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Depositioner	-2 000	45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 000</b>	<b>45 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-110 839</b>	<b>-269 056</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>965 137</b>	<b>1 234 193</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>854 298</b>	<b>965 137</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 466 850	1 328 940
Årsavgifter, lokaler	50 328	45 012
Hysesintäkter, bostäder	333 722	307 361
Hysesintäkter, lokaler	221 400	153 600
Hysesintäkter förråd	16 676	14 000
Hysesintäkt bredband	2 400	7 200
Intäcksreduktion	-11 400	-45 600
El	4 332	4 332
Övriga intäkter	6 395	0
<b>Summa</b>	<b>2 090 703</b>	<b>1 814 845</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	-2
Elprisstöd	0	31 999
Övriga intäkter	101	0
Övriga rörelseintäkter	11 040	11 020
<b>Summa</b>	<b>11 144</b>	<b>43 017</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel, städ material	2 439	11 637
Fastighetsskötsel	38 992	42 396
Besiktning och service	16 264	21 550
Städning	89 743	79 440
Brandskydd	6 681	6 457
Trädgårdsarbete	1 294	1 657
Snöskottning	19 438	50 896
Klottersanering	4 618	2 506
Mattservice	42 544	42 819
Övrigt	21 117	0
<b>Summa</b>	<b>243 130</b>	<b>259 357</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 754	24 577
Bostäder	0	26 095
Bostäder VVS	75 650	8 951
Lokaler	0	2 000
Tvättstuga	14 263	0
Källarutrymmen	0	3 074
Dörrar och lås/porttele	9 442	33 713
VA	61 521	0
Ventilation	0	7 912
El	47 917	0
Hissar	10 738	5 365
Tak	8 688	3 688
Försäkringsärende/vattenskada	0	1 238
<b>Summa</b>	<b>229 973</b>	<b>116 613</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	312 900
Värme	0	149 725
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>462 625</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	117 332	123 261
Uppvärmning	538 511	489 929
Vatten	116 420	93 139
Sophämtning	95 687	71 080
<b>Summa</b>	<b>867 950</b>	<b>777 409</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 171	77 665
Kabel-TV	13 084	12 290
Bredband	35 530	30 048
Fastighetsskatt	111 180	109 663
<b>Summa</b>	<b>241 965</b>	<b>229 666</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	867	2 254
Övriga förvaltningskostnader	50 106	68 071
Revisionsarvoden	25 000	24 812
Ekonomisk förvaltning	67 280	64 768
Konsultkostnader	556	556
Bankkostnader	5 332	5 294
Medlems- & föreningsavg	5 681	5 730
<b>Summa</b>	<b>154 822</b>	<b>171 485</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 500	51 167
Övriga personalkostnader	0	650
Sociala avgifter	18 380	14 192
<b>Summa</b>	<b>76 880</b>	<b>66 009</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	289 587	259 756
Övriga räntekostnader	1 031	156
<b>Summa</b>	<b>290 618</b>	<b>259 912</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	47 153 480	47 153 480
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>47 153 480</b>	<b>47 153 480</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 579 801	-2 396 165
Årets avskrivning	-183 636	-183 636
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 763 437</b>	<b>-2 579 801</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 390 043</b>	<b>44 573 679</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 810 775</i>	<i>19 810 775</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 338 000	40 338 000
Taxeringsvärde mark	83 749 000	83 749 000
<b>Summa</b>	<b>124 087 000</b>	<b>124 087 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	492 699	492 699
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>492 699</b>	<b>492 699</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-454 854	-442 482
Avskrivningar	-12 372	-12 372
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-467 226</b>	<b>-454 854</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 473</b>	<b>37 845</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Egna lägenheter	3 700 000	3 700 000
Renovering egna lägenheter	834 125	834 125
<b>Summa</b>	<b>4 534 125</b>	<b>4 534 125</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	93
Övriga fordringar	0	2 412
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 472	0
<b>Summa</b>	<b>2 472</b>	<b>2 505</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 316	16 998
Försäkringspremier	65 715	60 346
Kabel-TV	3 321	3 271
Bredband	10 772	0
Förvaltning	20 917	20 165
<b>Summa</b>	<b>103 041</b>	<b>100 780</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,27 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,61 %	1 330 000	1 330 000
Swedbank	2025-03-28	3,25 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 330 000</b>	<b>6 330 000</b>
Varav kortfristig del			6 330 000	6 330 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 330 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 160	68 828
El	11 978	12 307
Uppvärmning	71 475	72 923
Vatten	19 422	15 560
Bredband	272	0
Sociala avgifter	16 077	16 077
Förutbetalda avgifter/hyror	207 256	186 956
<b>Summa</b>	<b>398 640</b>	<b>372 651</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

16 210 000

**2023-12-31**

16 210 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Astrid Kristina Maria Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Helena Dowlati  
Ordförande

---

Helena Warnke  
Styrelseledamot

---

Holger Hammar  
Styrelseledamot

---

Karin Maria Josefin Clahr  
Styrelseledamot

---

Paul Eriksson  
Styrelseledamot

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

---

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.06.2025 22:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.05.2025 15:36

**DOCUMENT ID:**

ryVBygS7fxe

**ENVELOPE ID:**

rk-rylS7zll-ryVBygS7fxe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Alströmergatan 4-8, 769605-0140 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

**SHA-512:**

91c699449e5d1a1cb4e3797f33f42887a414f11d9d4487e75c0b11b330b70756e7af522bba40e798e86c7561ba825d6b19609f2b876e3ea027157049a92c53f4

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. HELENA WARNKE helenawarnke@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 15:47 27.05.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.183
2. Karin Maria Josefin Clahr josefin.clahr@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:49 27.05.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.209.5
3. HELENA DOWLATI famdowlati@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 20:41 27.05.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.85.224
4. HOLGER HAMMAR holgerhammar@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2025 20:34 29.05.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.119
5. Paul Eriksson paul.eriksson63@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2025 18:34 01.06.2025 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.85.246
6. ASTRID KRISTINA MARIA SUNDQVIST astrid.sundqvist@live.com	 Signed Authenticated	07.06.2025 15:33 27.05.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.202
7. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	08.06.2025 22:05 08.06.2025 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.232.70

\* 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

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

## 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 Alströmergatan 4-8  
Org.nr. 769605-0140

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alströmergatan 4-8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.06.2025 22:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.05.2025 15:36

**DOCUMENT ID:**

rJfr1eHXGlg

**ENVELOPE ID:**

B1eSJeHXzlg-rJfr1eHXGlg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2024 Brf Alströmmergatan.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

a8033b76b2dbb7087dfec548349d6511c0e7173819cea  
dd734ec0b18958bbff4232e174eeb3fb7911bbab351f259  
823c09442a72fff81f4718206ffab88a6787

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	08.06.2025 22:06	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	08.06.2025 22:06	Low	IP: 20.240.232.70

\* 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

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

## 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