

Årsredovisning 2025

Brf Alströmergatan 4-8

769605-0140



BJvnryV-Gg-rJlwnr1Nbzx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8

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. 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 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kättingen 24	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 048 kvm.

Styrelsens sammansättning

Josefin Clahr	Ordförande
Helena Warnke	Styrelseledamot
Mårten Kronkvist	Styrelseledamot
Mattias Olsson	Styrelseledamot
Paul Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Anton Ernstig

Firmateckning

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

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2012-2013	● Fönstermålning
2014-2015	● Nya hissar
2016	● Renovering av båda gårdar
2019	● Låsbyte
2021	● Besiktning av tak och förbättrad taksäkerhet
2021- 2022	● Renovering av terrasser
2022-2023	● Målning av balkongdörrar och fönster
2023	● Byte av elementventiler ● Byte av stamventiler ● Injustering av värmesystemet
2024	● Spolning av stickkontakter avlopp
2025	● Renovering av fönster mot Alströmergatan

Planerade underhåll

2026	● Underhåll entrédörrar mot Alströmergatan ● Omfogning fasadsockel
-------------	---

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyrorna för lokalerna har indexerats enligt konsumentprisindex.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalet med Fastighetsägarna för fastighetsskötsel, avtalet löper till och med 2026-05-11. Styrelsen avser att upphandla en ny leverantör för denna tjänst.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 196 312	2 090 703	1 814 845	1 688 368
Resultat efter fin. poster	30 304	-191 834	-662 029	-3 448 384
Soliditet (%)	86	86	86	87
Yttre fond	1 026 419	530 071	496 348	1 830 862
Taxeringsvärde	122 536 000	124 087 000	124 087 000	124 087 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	610	562	509	496
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,2	72,2	74,0	77,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 346	2 346	2 346	2 346
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 077	2 122	2 122	2 122
Sparande / kvm totalyta, kr	74	1	-1	-22
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	41	63
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	181	164	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	259	237	237
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	4,57	4,10	1,23
Räntekänslighet (%)	3,85	4,17	4,61	4,73

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	36 447 295	-	-	36 447 295
Upplåtelseavgifter	21 951 286	-	-	21 951 286
Fond, yttre underhåll	530 071	-	496 348	1 026 419
Balanserat resultat	-15 702 201	-191 834	-496 348	-16 390 382
Årets resultat	-191 834	191 834	30 304	30 304
Eget kapital	43 034 618	0	30 304	43 064 921

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 390 382
Årets resultat	30 304
Totalt	-16 360 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	490 144
Balanseras i ny räkning	-16 850 223
	-16 360 079

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	2 196 312	2 090 703
Övriga rörelseintäkter	3	20 759	11 144
Summa rörelseintäkter		2 217 071	2 101 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 578 630	-1 583 018
Övriga externa kostnader	8	-160 119	-154 822
Personalkostnader	9	-57 527	-76 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 008	-196 008
Summa rörelsekostnader		-1 992 284	-2 010 728
RÖRELSERESULTAT		224 787	91 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 356	7 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197 840	-290 618
Summa finansiella poster		-194 483	-282 953
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 304	-191 834
ÅRETS RESULTAT		30 304	-191 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	44 206 407	44 390 043
Maskiner och inventarier	12	13 101	25 473
Summa materiella anläggningstillgångar		44 219 508	44 415 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4 534 125	4 534 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 534 125	4 534 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 753 633	48 949 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 117	62 014
Övriga fordringar	14	70	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	110 657	103 041
Summa kortfristiga fordringar		160 844	165 055
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065 440	854 298
Summa kassa och bank		1 065 440	854 298
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 226 284	1 019 353
SUMMA TILLGÅNGAR		49 979 916	49 968 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 398 581	58 398 581
Fond för yttre underhåll		1 026 419	530 071
Summa bundet eget kapital		59 425 000	58 928 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 390 382	-15 702 201
Årets resultat		30 304	-191 834
Summa fritt eget kapital		-16 360 079	-15 894 034
SUMMA EGET KAPITAL		43 064 921	43 034 618
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		45 000	63 000
Summa långfristiga skulder		45 000	63 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	6 330 000	6 330 000
Leverantörsskulder		109 956	112 126
Skatteskulder		18 458	33 082
Övriga kortfristiga skulder		-3 432	-2 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	415 013	398 640
Summa kortfristiga skulder		6 869 995	6 871 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 979 916	49 968 994

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 787	91 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	196 008	196 008
	420 795	287 127
Erhållen ränta	3 356	7 665
Erlagd ränta	-187 033	-290 618
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237 119	4 174
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 211	7 763
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 188	-120 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 142	-108 839
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	-18 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 000	-2 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	211 142	-110 839
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	854 298	965 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 065 440	854 298

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8 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.

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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	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 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 588 770	1 466 850
Årsavgifter, lokaler	56 340	50 328
Hysesintäkter, bostäder	336 620	333 722
Hysesintäkter, lokaler	183 832	221 400
Hysesintäkter förråd	21 412	16 676
Kabel-TV/Bredband	0	2 400
Intäktsreduktion	0	-11 400
El	4 332	4 332
Övriga intäkter	5 006	6 395
Summa	2 196 312	2 090 703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	3
Erhållna bidrag	9 720	0
Övriga intäkter	0	101
Övriga rörelseintäkter	11 040	11 040
Summa	20 759	11 144

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	42 236	41 431
Besiktning och service	34 651	16 264
Städning	87 000	89 743
Brandskydd	7 003	6 681
Trädgårdsarbete	2 330	1 294
Snöskottning	13 500	19 438
Klottersanering	0	4 618
Mattservice	42 083	42 544
Övrigt	0	21 117
Summa	228 803	243 130

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	77 141	1 754
Bostäder	1 965	0
Bostäder VVS	0	75 650
Tvättstuga	14 144	14 263
Trapphus/port/entr	550	0
Källarutrymmen	3 210	0
Dörrar och lås/porttele	24 069	9 442
VA	14 860	61 521
Värme	1 644	0
El	8 463	47 917
Hissar	31 987	10 738
Tak	0	8 688
Summa	178 032	229 973

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	122 851	117 332
Uppvärmning	551 629	538 511
Vatten	131 819	116 420
Sophämtning	103 407	95 687
Summa	909 706	867 950

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 738	82 171
Kabel-TV	13 284	13 084
Bredband	35 862	35 530
Fastighetsskatt	124 205	111 180
Summa	262 089	241 965

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	6 292	0
Förbrukningsmaterial	5 113	867
Övriga förvaltningskostnader	43 041	50 106
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	69 792	67 280
Pantsättningskostnad	882	0
Konsultkostnader	700	556
Bankkostnader	3 525	5 332
Medlems- & föreningsavg	5 773	5 681
Summa	160 119	154 822

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 500	58 500
Sociala avgifter	13 027	18 380
Summa	57 527	76 880

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	196 998	289 587
Övriga räntekostnader	842	1 031
Summa	197 840	290 618

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 153 480	47 153 480
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 153 480	47 153 480
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 763 437	-2 579 801
Årets avskrivning	-183 636	-183 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 947 073	-2 763 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 206 407	44 390 043
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 810 775</i>	<i>19 810 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 927 000	40 338 000
Taxeringsvärde mark	74 609 000	83 749 000
Summa	122 536 000	124 087 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	492 699	492 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	492 699	492 699
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-467 226	-454 854
Årets avskrivning	-12 372	-12 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-479 598	-467 226
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 101	25 473

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Egna lägenheter	3 700 000	3 700 000
Renovering egna lägenheter	834 125	834 125
Summa	4 534 125	4 534 125

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70	0
Summa	70	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 421	2 316
Försäkringspremier	69 322	65 715
Kabel-TV	3 352	3 321
Bredband	12 240	10 772
Förvaltning	23 322	20 917
Summa	110 657	103 041

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,37 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,41 %	1 330 000	1 330 000
Swedbank	2026-03-28	2,30 %	3 000 000	3 000 000
Summa			6 330 000	6 330 000
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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 706	72 160
El	10 899	11 978
Uppvärmning	74 753	71 475
Uppkost räntor	10 807	0
Vatten	22 021	19 422
Bredband	0	272
Sociala avgifter	16 077	16 077
Förutbetalda avgifter/hyror	205 750	207 256
Summa	415 013	398 640

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 210 000	16 210 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Stockholm

Josefin Clahr
Ordförande

Helena Warnke
Styrelseledamot

Mårten Kronkvist
Styrelseledamot

Mattias Olsson
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:

09.06.2026 19:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.06.2026 08:48

DOCUMENT ID:

rJlwnr1Nbzx

ENVELOPE ID:

BJvnryV-Gg-rJlwnr1Nbzx

DOCUMENT NAME:

Brf Alströmergatan 4-8, 769605-0140 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2a7e5d57aab548f5631e39e6e305572ba1836d3c59dc22
42a2a5586d880acc47f52598720a818a11157f5c2e9645
31a98aa3e5f36df46e94d906a535e0ac0bfb

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. Karin Maria Josefin Clahr josefin.clahr@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 08:52 08.06.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.209.5
2. Ulf Mattias Olsson magicohlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 10:24 08.06.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.25.54
3. Mårten Per Gunnar Kronkvist marten.kronkvist@telia.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:32 08.06.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.33.46
4. HELENA WARNKE helenawarnke@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 18:20 08.06.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.237
5. Paul Eriksson paul.eriksson63@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 19:48 08.06.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 139.122.191.231
6. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 19:05 09.06.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.74.42

* 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 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 2025.

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 2025 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 revisionssed 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 2025 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 tryggt 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar, dvs 2 veckor före föreningsstämman.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund

Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 19:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.06.2026 08:48

DOCUMENT ID:

H1WD3HJVZfl

ENVELOPE ID:

H1v2r1VZzg-H1WD3HJVZfl

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse 2025 Alströmmergatan 4-8.pdf
2 pages

SHA-512:

87dac3796074d9672109ce0f8ffa9f78fe27663d6033002
43439f590176d0364450d263b899ee95c5badece620ed
64c497bcdd4dc872c026ee0d985370986ba7

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	Signed	09.06.2026 19:06	eID	Swedish BankID
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	09.06.2026 19:06	Low	IP: 135.225.74.42

* 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