

Årsredovisning 2025

Brf Alströmergatan 49

769608-7613



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alströmergatan 49

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Dykaren 30	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 1 782 kvm och 1 lokal om 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 972 kvm.

Styrelsens sammansättning

Max Bromée	Ordförande
Andrea Sclafani	Styrelseledamot
Berivan Roozbayani	Styrelseledamot från 2025-12-03
Fredrik Arrhenius	Styrelseledamot
Humberto Daniel La Torre	Styrelseledamot från 2025-12-03
Erik Wassenius	Styrelseledamot tom 2025-12-03

Valberedning

Victor Pregén

Firmateckning

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

Revisorer

Caroline Ståhlberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Extraval till styrelsen p.g.a. ordinarie medlem frånträdde föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993 ● El-renovering (3-fas)
- 1996 ● Stambyte kök och bad
- 2005 ● Tvättstugerenovering
- 2012-2013 ● Fönsterrenovering
- 2013-2014 ● Trapphusrenovering
- 2015 ● Nybyggnation av balkonger
- 2022 ● Renovering av tvättstuga och grind
- 2023 ● Takrenovering
Ny belysning i källare, tvättstuga och sophus
- 2024-2025 ● Renovering av stammar i 6 frilagda lägenheter
- 2025 ● Spolning och filmning av stammar
Hissrenovering

Planerade underhåll

- 2028 ● Renovering av fasad och balkonger

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Bredband / TV	Ownit / Tele2
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Förvaltare (ekonomi och fastighet)	Nabo Group AB
Hisservice	Hissen AB
OVK	Franska Bukten AB
Spolning / filmning	Svensk röranalys AB
Städning	Mickes Fönsterputs & Städ
Vatten & avfall	Stockholm Vatten AB
VVS/renovering	Nordgren & Partner VVS AB
Yttre skötsel	PHM etc.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 var det första hela verksamhetsåret med Nabo som ekonomisk och teknisk förvaltare. En stor del av året har präglats av arbete med att etablera nya rutiner, förbättra den ekonomiska uppföljningen och skapa bättre kontroll över budget, likviditet och kostnader. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna den 1 januari 2025 med 1 procent. Höjningen gjordes utifrån det underlag som då fanns tillgängligt och bedömdes vid tidpunkten som en rimlig och försiktig justering.

Resultatet har samtidigt påverkats av merkostnader kopplade till övergången till ny förvaltare samt av vattenskadorna som påbörjades under vintern 2024/2025, där ett försäkrings-/regressärende avseende en medlemsorsakad skada ännu inte var slutreglerat vid räkenskapsårets utgång. I samband med återställningsarbetena genomfördes även vissa underhållsåtgärder som bedömdes mer kostnadseffektiva att utföra när berörda ytor ändå var frilagda.

Under året upptog föreningen även ett begränsat likviditetstillskott för att hantera tillfälligt höga utbetalningar kopplade till skadehantering, återställningsarbeten och övergången till ny förvaltare. Under året förbättrades även föreningens underlag för långsiktig planering av avgifter, lån och underhåll.

Förändringar i avtal

Under året etablerades samarbetet med Nabo fullt ut som föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare, vilket inneburit förbättrade rutiner och bättre ekonomisk uppföljning. Föreningen har även bytt serviceleverantör för hiss från Kone till Hissen AB, vilket har bidragit till mer stabil drift och färre återkommande störningar. I övrigt har befintliga avtal i huvudsak kvarstått under året.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes stamspolning och filmning av stammarna med goda resultat samt fortsatt hantering av vattenskadorna och återställningsarbeten. Föreningen genomförde även ventilationsåtgärder inom ramen för OVK-arbetet, inklusive byte av takfläktar, samt vissa värmestamsbyten i samband med redan frilagda ytor. Därutöver genomfördes en förstudie av fasad och balkonger, vilket gav ett tydligare underlag för långsiktig underhålls- och finansieringsplanering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 229 677	2 210 704	2 032 359	2 025 926
Resultat efter fin. poster	-721 905	-648 872	-684 380	-101 354
Soliditet (%)	67	69,1	69,9	70
Yttre fond	488 875	268 956	-	-
Taxeringsvärde	89 725 000	89 652 000	89 652 000	89 652 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	993	928	846	846
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74	75	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 722	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 978	6 506	6 549	6 590
Sparande / kvm totalyta, kr	-69	-114	291	258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	213	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	302	350	239	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9

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

Årets negativa resultat förklaras främst av engångs- och övergångsrelaterade kostnader under 2025. Föreningen har haft sitt första hela verksamhetsår med Nabo som förvaltare, vilket inneburit ett omfattande arbete med att skapa bättre struktur och ekonomisk uppföljning. Resultatet har även belastas av kostnader kopplade till den vattenskada som inleddes under vintern 2024/2025 och hanterats vidare under året, framför allt under första halvåret.

En del av kostnadsbelastningen är hänförlig till en vattenskada orsakad av medlem. Vid räkenskapsårets utgång var försäkrings-/regressärendet kopplat till denna skada ännu inte slutreglerat, vilket innebär att eventuell ersättning från medlemmens försäkringsbolag ännu inte fullt ut har kunnat reducera årets kostnadspåverkan.

I samband med återställningsarbeten genomfördes även vissa underhållsåtgärder som styrelsen bedömde vara långsiktigt ekonomiskt motiverade att tidigarelägga, bland annat byte av värmestammar i berörda delar. Därutöver har eftersläpande effekter av hög inflation bidragit till ökade kostnader för bland annat fjärrvärme, drift och tjänster.

Styrelsen bedömer att dessa faktorer inte speglar föreningens långsiktiga normalläge. Under året har den ekonomiska styrningen stärkts och avgifterna har justerats från mars 2026 för att stärka kassaflödet och möta framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 113 967	-	-	32 113 967
Upplåtelseavgifter	3 203 077	-	-	3 203 077
Fond, yttre underhåll	268 956	219 919	488 875	488 875
Balanserat resultat	-4 924 965	-648 872	-219 919	-5 793 756
Årets resultat	-648 872	648 872	-721 905	-721 905
Eget kapital	30 012 163	0	-721 905	29 290 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 793 756
Årets resultat	-721 905
Totalt	-6 515 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	269 175
Att från yttre fond i anspråk ta	-373 488
Balanseras i ny räkning	-6 411 347
	-6 515 660

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	2 229 678	2 210 447
Övriga rörelseintäkter	3	174 390	2 229
Summa rörelseintäkter		2 404 068	2 212 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 163 153	-1 683 278
Övriga externa kostnader	9	-180 790	-364 413
Personalkostnader	10	-38 365	-37 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 316	-375 809
Summa rörelsekostnader		-2 716 624	-2 461 229
RÖRELSERESULTAT		-312 556	-248 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 066	9 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-416 415	-409 841
Summa finansiella poster		-409 349	-400 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-721 905	-648 872
ÅRETS RESULTAT		-721 905	-648 872

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	42 492 781	42 812 327
Maskiner och inventarier	13	41 090	55 860
Summa materiella anläggningstillgångar		42 533 871	42 868 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 533 871	42 868 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 571	91 896
Övriga fordringar	14	903 198	376 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	153 569	60 806
Summa kortfristiga fordringar		1 069 338	529 460
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 915	7 890
Summa kassa och bank		5 915	7 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 075 253	537 350
SUMMA TILLGÅNGAR		43 609 125	43 405 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 317 044	35 317 044
Fond för yttre underhåll		488 875	268 956
Summa bundet eget kapital		35 805 919	35 586 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 793 756	-4 924 965
Årets resultat		-721 905	-648 872
Summa fritt eget kapital		-6 515 660	-5 573 837
SUMMA EGET KAPITAL		29 290 259	30 012 163
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 191 788	0
Summa långfristiga skulder		2 191 788	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 569 412	12 829 812
Leverantörsskulder		86 831	161 549
Skatteskulder		7 542	6 530
Övriga kortfristiga skulder		26 182	10 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	437 111	385 253
Summa kortfristiga skulder		12 127 078	13 393 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 609 125	43 405 537

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-312 556	-248 553
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	334 316	375 809
	21 760	127 255
Erhållen ränta	7 066	0
Erlagd ränta	-380 455	-400 319
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-351 629	-273 064
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 837	-86 853
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 856	290 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-415 322	-69 358
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 014 400	0
Amortering av lån	-83 012	-83 012
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	931 388	-83 012
ÅRETS KASSAFLÖDE	516 066	-152 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	379 630	532 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	895 696	379 630

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alströmergatan 49 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	0,91 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
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	1 681 855	1 654 118
Årsavgifter, lokaler	526	0
Hysesintäkter, bostäder	0	4 427
Hysesintäkter, lokaler	426 385	430 375
Kabel-TV/Bredband	88 236	0
Övriga intäkter	7 931	127 127
Intäcksreduktion	0	-5 600
Andrahandsuthyrning	24 745	0
Summa	2 229 678	2 210 447

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Erhållna bidrag	15 390	0
Övriga intäkter	800	258
Försäkringsersättning	3 735	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	779	0
Återvunnen moms	153 687	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 972
Summa	174 390	2 229

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 124	78 377
Besiktning och service	76 960	31 489
Städning	54 725	39 564
Trädgårdsarbete	24 676	24 504
Snöskottning	16 437	9 612
Övrigt	25 963	0
Summa	262 885	183 547

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	126 860
Bostäder	124 037	14 517
Bostäder VVS	64 846	0
Lokaler	0	4 353
Tvättstuga	12 772	13 658
Trapphus/port/entr	6 363	3 029
Dörrar och lås/porttele	4 158	0
Övriga gemensamma utrymnen	0	10 272
VA	114 449	7 559
Värme	16 939	0
Ventilation	30 756	3 800
El	17 563	0
Hissar	52 099	0
Tak	4 731	0
Balkonger	0	7 723
Gård/markytor	1 369	0
Försäkringsärende/vattenskada	56 810	0
Summa	506 892	191 772

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	49 037
Bostäder	87 500	0
VA	85 000	0
Värme	123 528	0
Ventilation	77 460	0
Summa	373 488	49 037

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	80 236	72 127
Uppvärmning	420 846	517 685
Vatten	94 887	101 033
Sophämtning	74 173	70 112
Summa	670 142	760 956

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 549	62 182
Självrisker	28 600	171 900
Bredband/Kabeltv	83 859	131 554
Arvode teknisk förvaltning	55 220	22 900
Fastighetsskatt	115 518	109 430
Summa	349 746	497 967

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	463
Övriga förvaltningskostnader	70 716	180 399
Juridiska kostnader	3 988	32 272
Revisionsarvoden	26 250	31 261
Ekonomisk förvaltning	49 102	115 990
Konsultkostnader	0	4 027
Kostnad momsomprövning	30 735	0
Summa	180 790	364 413

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 365	7 729
Summa	38 365	37 729

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	416 502	408 325
Övriga räntekostnader	-87	1 516
Summa	416 415	409 841

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 017 061	50 017 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 017 061	50 017 061
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 204 734	-6 880 915
Årets avskrivning	-319 546	-323 819
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 524 280	-7 204 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 492 781	42 812 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 297 882</i>	<i>14 297 882</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 725 000	34 652 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	55 000 000
Summa	89 725 000	89 652 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	512 641	512 641
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	512 641	512 641
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-456 771	-404 781
Årets avskrivning	-14 760	-51 990
Utgående ackumulerad avskrivning	-471 531	-456 771
Utgående restvärde enligt plan	41 090	55 870
Årets inköp	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 477	5 018
Övriga fordringar	2 940	0
Bank	0	100 738
Handelsbanken 349-8	0	271 002
Nabo Klientmedelskonto	596 066	0
Borgo	293 715	0
Summa	903 198	376 758

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 010	0
Fastighetsskötsel	16 664	0
Försäkringspremier	63 172	0
Kabel-TV	5 598	0
Förvaltning	18 125	0
Övr förutb kostn uppl int	0	60 806
Summa	153 569	60 806

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-01-02	2,56 %	5 544 000	5 587 200
Stadshypotek	2030-04-30	3,48 %	2 217 200	2 242 612
Stadshypotek	2026-03-17	2,75 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-03-17	2,75 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-01-07	2,75 %	500 000	0
Stadshypotek	2026-03-30	2,91 %	500 000	0
Summa			13 761 200	12 829 812
Varav kortfristig del			11 569 412	12 829 812

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 346 140 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	43 373	100 326
El	6 805	0
Uppvärmning	58 994	0
Utgiftsräntor	55 731	19 771
Vatten	15 551	14 211
Löner	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avifter	20 423	20 423
Förutbetalda avgifter/hyror	186 234	180 522
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	437 111	385 253

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

20 700 000

2024-12-31

20 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång beslutade föreningen om en höjning av årsavgifterna med 9 procent från och med den 1 mars 2026. Beslutet fattades som en långsiktig anpassning till ökade kostnader och för att skapa utrymme inför kommande underhåll, särskilt planerad renovering av fasad och balkonger 2028.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Andrea Sclafani
Styrelseledamot

Berivan Roozbayani
Styrelseledamot från 2025-12-03

Fredrik Arrhenius
Styrelseledamot

Humberto Daniel La Torre
Styrelseledamot från 2025-12-03

Max Bromée
Ordförande

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

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 15:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 10:11

DOCUMENT ID:

SyamUQP0WI

ENVELOPE ID:

rJ2mUmv0bx-SyamUQP0WI

DOCUMENT NAME:

Brf Alströmergatan 49, 769608-7613 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b5ab0b57780eac58d2d76563840d191de3fa900789e6a5436e941599f46c88133a0ece65a88b9ae722fd6c58392f898562f4b66de49034712c1c44e160bb31ad

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. Andrea Sclafani andrea.sclafani.15@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:39 05.05.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.216.111
2. BERIVAN ROOZBAYANI b.roozbayani@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:40 05.05.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 173.194.92.176
3. FREDRIK ARRHENIUS fredrik_arrhenius@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:49 05.05.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.181
4. Humberto Daniel La Torre daniel.latorrehernandez@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:22 05.05.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.60
5. MAX BROMÉE maxbromee92@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:56 05.05.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.169.2
6. Ingrid Caroline Ståhlberg caroline@islingerevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:19 05.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 91.190.139.194

* 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 49

Org.nr 769608-7613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alströmergatan 49 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 avveckla 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 revisionsmed 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 49 för räkenskapsåret 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 tryggsamt 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.

Lidingö

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 15:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2026 10:11

DOCUMENT ID:

SJTQImwRWI

ENVELOPE ID:

SJln7U7wRbg-SJTQImwRWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Alströmergatan 49 250101-2512
31.pdf

3 pages

SHA-512:

0481233122946ac3612ed9f08c3e5fd4a32c93fdb4981d
1f3ea6af05b0e3638fd66616bd95c9a3ca1b94a458552b
36ba249563b9ea52f256eae415e18ff3b85a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Caroline Ståhlberg	Signed	05.05.2026 15:16	eID	Swedish BankID
caroline@islingerevision.s e	Authenticated	05.05.2026 15:16	Low	IP: 91.190.139.194

* 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