

# Årsredovisning 2023

Brf Alströmergatan 4-8

769605-0140



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Alströmergatan 4-8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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 kommer 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-11-04.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### 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

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 727 kvm 5 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 256 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Styrelsens sammansättning

Helena Dowlati	Ordförande
Astrid Sundqvist	Styrelseledamot
Helena Warnke	Styrelseledamot
Johan Sigstedt	Styrelseledamot
Josefin Clahr	Styrelseledamot
Liv Berghagen Stein	Styrelseledamot
Paul Eriksson	Styrelseledamot
Ingmari Silven	Suppleant
Anna Smed	Suppleant
Ayan Malm	Suppleant (avgått under året)

### Valberedning

Anders Hellsing  
Holger Hammar  
Edvard Lindahl

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen genom minst två ledamöter

## Revisorer

Tobias Berglund    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024-2025** ● Kompletta fönsterrenovering mot Alströmergatan  
● Underhåll entrédörrar mot Alströmergatan
- 2024** ● Spolning av stickkontakter avlopp  
● Avluftning avlopp  
● Omfogning fasadsockel

## Avtal med leverantörer

Avlopp	Avloppsteknik Svenska AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel, Återvinning	Fastighetsägarna
Försäkring	Leif Bolander & Co / Trygg-Hansa
Grovsopor	Veolia

Sophämtning    Stockholm Vatten och Avfall  
Städning        Mickes fönsterputs och städ  
Taksiktning    WM Tak

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen ökat avgifterna till medlemmarna med 5,50% för att täcka de ökade kostnader som tillkommit genom räntehöjningar samt inflation.

Vidare har föreningen justerat hyran för de två hyreslägenheterna med 10%. Lokal hyresgästerna justeras fortsatt via indexering som för räkenskapsåret uppgick till 13%.

Styrelsen har gjort en genomgång av föreningens kostnader för att identifiera möjliga besparingar. Bland annat har föreningen valt att sköta gården själva tills vidare tex vinter- och sommarunderhåll.

Lokalen på Alströmergatan är nu uthyrd från september och handräckningsärendet hos Kronofogden är nu avslutat.

Lokalen (musikstudion) på Alströmergatan 4 fick en ny hyresgäst från juni.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5,50%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 814 845	1 688 368	1 696 223	1 708 112
Resultat efter fin. poster	-662 029	-3 448 384	-1 889 006	-458 037
Soliditet (%)	86	87	85	85
Yttre fond	496 348	1 830 862	1 589 931	1 222 369
Taxeringsvärde	124 087 000	124 087 000	114 250 000	114 250 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	509	496	492	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	77,8	77,8	75,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 346	2 346	2 717	2 853
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 122	2 122	2 457	2 457
Sparande per kvm totalyta, kr	-1	-22	-84	-58
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	63	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	148	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	237	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,10	1,23	1,16	1,42
Räntekänslighet (%)	4,61	4,73	5,52	5,65

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för 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

Föreningens förlust drivs främst av ökade räntekostnader, avskrivningar samt planerat underhåll enligt fastslagen underhållsplan som finansierats av tillgängliga medel på banken (se balansräkning).

Under 2024 förväntas föreningen få ökade intäkter genom helårseffekt av avgiftshöjningen, höjningar av hyror av hyreslägenheter samt lokaler. Föreningen får även helårseffekt av den nya hyresgästen i lokalen på Alströmergatan som flyttade in i augusti.

Styrelsen utreder och har på förslag att ytterligare justera avgifterna under året för att ytterligare stärka föreningens ekonomi.

Vidare har styrelsen vidtagit ett antal åtgärder för att säkerställa besparingar på löpande kostnader. Man har och är fortsatt i processen att se över och minska kostnader. Bland annat ser man över trappstädning, fastighetsskötsel och mattservice. Styrelsen har redan minskat kostnader genom byte av bredbandsleverantör samt genom att sköta snöskottningen själva.

Räntekostnaderna i förhållande till nettointäkterna ligger på 14% vilket är under riktvärdet på 20% och anses bra. Föreningens skuldkvot ligger på 3,5 vilket anses som bra då det understiger 5.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 447 295	-	-	36 447 295
Upplåtelseavgifter	21 951 286	-	-	21 951 286
Fond, yttre underhåll	1 830 862	-	-1 334 514	496 348
Balanserat resultat	-12 892 578	-3 448 384	1 334 514	-15 006 448
Årets resultat	-3 448 384	3 448 384	-662 029	-662 029
<b>Eget kapital</b>	<b>43 888 481</b>	<b>0</b>	<b>-662 029</b>	<b>43 226 451</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 006 448
Årets resultat	-662 029
<b>Totalt</b>	<b>-15 668 478</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	496 348
Att från yttre fond i anspråk ta	-462 625
Balanseras i ny räkning	-15 702 201
	<b>-15 668 478</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 814 845	1 688 368
Övriga rörelseintäkter	3	43 017	31 751
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 857 862</b>	<b>1 720 119</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 845 670	-4 660 328
Övriga externa kostnader	9	-171 485	-129 301
Personalkostnader	10	-66 009	-102 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 008	-196 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 279 172</b>	<b>-5 088 144</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-421 309</b>	<b>-3 368 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 192	3 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-259 912	-84 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 720</b>	<b>-80 359</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-662 029</b>	<b>-3 448 384</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-662 029</b>	<b>-3 448 384</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	44 573 679	44 757 315
Maskiner och inventarier	13	37 845	50 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 611 524</b>	<b>44 807 532</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>49 145 649</b>	<b>49 341 657</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		72 005	21 998
Övriga fordringar	15	2 505	11 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100 780	97 088
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 290</b>	<b>130 128</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		965 137	1 234 193
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>965 137</b>	<b>1 234 193</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 140 427</b>	<b>1 364 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 286 076</b>	<b>50 705 978</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 398 581	58 398 581
Fond för yttre underhåll		496 348	1 830 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 894 929</b>	<b>60 229 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 006 448	-12 892 578
Årets resultat		-662 029	-3 448 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 668 478</b>	<b>-16 340 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 226 451</b>	<b>43 888 481</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		65 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 330 000	6 330 000
Leverantörsskulder		232 650	87 713
Skatteskulder		59 323	30 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	372 651	348 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 994 624</b>	<b>6 797 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 286 076</b>	<b>50 705 978</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-421 309</b>	<b>-3 368 025</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	196 008	196 008
	<b>-225 301</b>	<b>-3 172 017</b>
Erhållen ränta	19 192	3 720
Erlagd ränta	-259 912	-87 895
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-466 021</b>	<b>-3 256 192</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 162	16 741
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	197 127	-529 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-314 056</b>	<b>-3 769 002</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Depositioner	45 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>45 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-269 056</b>	<b>-4 769 002</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 234 193</b>	<b>6 003 195</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>965 137</b>	<b>1 234 193</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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 328 940	1 293 348
Årsavgifter, lokaler	45 012	45 012
Hysesintäkter, bostäder	307 361	285 940
Hysesintäkter, lokaler	167 600	106 100
Kabel-TV/Bredband	7 200	7 200
Intäktssreduktion	-45 600	-53 564
El	4 332	4 332
<b>Summa</b>	<b>1 814 845</b>	<b>1 688 368</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-2	2
Elprisstöd	31 999	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	20 709
Övriga rörelseintäkter	11 020	11 040
<b>Summa</b>	<b>43 017</b>	<b>31 751</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 033	36 570
Besiktning och service	70 826	104 181
Städning	79 440	76 080
Trädgårdsarbete	1 657	0
Övrigt	2 506	30 284
Snöskottning	50 896	33 514
<b>Summa</b>	<b>259 357</b>	<b>280 629</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	24 577	17 274
Bostäder	26 095	82 443
Bostäder VVS	8 951	0
Lokaler	2 000	11 891
Tvättstuga	0	22 484
Trapphus/port/entr	0	17 770
Källarutrymmen	3 074	2 891
Dörrar och lås/porttele	33 713	12 775
Ventilation	7 912	0
Hissar	5 365	2 195
Tak	3 688	0
Försäkringsärende/vattenskada	1 238	0
<b>Summa</b>	<b>116 613</b>	<b>169 723</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	312 900	0
Värme	149 725	0
Balkonger	0	3 186 665
<b>Summa</b>	<b>462 625</b>	<b>3 186 665</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	123 261	189 408
Uppvärmning	489 929	442 515
Vatten	93 139	75 658
Sophämtning	71 080	66 976
<b>Summa</b>	<b>777 409</b>	<b>774 557</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 665	74 223
Kabel-TV	12 290	11 093
Bredband	30 048	57 884
Fastighetsskatt	109 663	105 554
<b>Summa</b>	<b>229 666</b>	<b>248 754</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	2 254	1 037
Övriga förvaltningskostnader	79 095	31 647
Juridiska kostnader	0	4 781
Revisionsarvoden	24 812	24 406
Ekonomisk förvaltning	64 768	61 304
Konsultkostnader	556	6 125
<b>Summa</b>	<b>171 485</b>	<b>129 301</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	51 167	78 000
Skattefria bilers	650	0
Sociala avgifter	14 192	24 507
<b>Summa</b>	<b>66 009</b>	<b>102 507</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	259 756	84 070
Övriga räntekostnader	156	9
<b>Summa</b>	<b>259 912</b>	<b>84 079</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<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	-2 396 165	-2 212 529
Årets avskrivning	-183 636	-183 636
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 579 801</b>	<b>-2 396 165</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 573 679</b>	<b>44 757 315</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	2023-12-31	2022-12-31
<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	-442 482	-430 110
Avskrivningar	-12 372	-12 372
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-454 854</b>	<b>-442 482</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>37 845</b>	<b>50 217</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93	7
Övriga fordringar	2 412	11 035
<b>Summa</b>	<b>2 505</b>	<b>11 042</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 998	15 810
Försäkringspremier	60 346	57 696
Kabel-TV	3 271	3 064
Bredband	0	1 106
Förvaltning	20 165	19 412
<b>Summa</b>	<b>100 780</b>	<b>97 088</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,75 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,80 %	1 330 000	1 330 000
Swedbank	2024-03-28	4,73 %	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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 828	64 008
El	12 307	24 947
Uppvärmning	72 923	66 736
Vatten	15 560	14 021
Sociala avgifter	16 077	16 652
Förutbetalda avgifter/hyror	186 956	162 424
<b>Summa</b>	<b>372 651</b>	<b>348 788</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

16 210 000

**2022-12-31**

16 210 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Astrid Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Helena Dowlati  
Ordförande

---

Helena Warnke  
Styrelseledamot

---

Johan Sigstedt  
Styrelseledamot

---

Josefin Clahr  
Styrelseledamot

---

Liv Berghagen Stein  
Styrelseledamot

---

Paul Eriksson  
Styrelseledamot

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

---

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Liv Berghagen Stein

Styrelseledamot

Serienummer: eb83cc2fd6fd3c[...]8e60124969fca

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-23 14:54:41 UTC



## HELENA WARNKE

Styrelseledamot

Serienummer: e59a2148765cd3[...]21c82606b566c

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-23 17:17:33 UTC



## Karin Maria Josefin Clahr

Styrelseledamot

Serienummer: f03a38da5c9084[...]206bbfced9d0

IP: 62.181.xxx.xxx

2024-04-25 13:58:22 UTC



## Astrid Kristina Maria Sundqvist

Styrelseledamot

Serienummer: a53b85e354cab6[...]9d8078d2e3ca8

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-26 09:11:04 UTC



## Paul Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 02ad9cfceefa23[...]821b7a6f61bdd

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-28 07:19:29 UTC



## HELENA DOWLATI

Styrelseledamot

Serienummer: b68322816644de[...]85567fe773de0

IP: 147.28.xxx.xxx

2024-04-30 12:40:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: FNNLC-M5PZ3-GM0J7-JJVM4-UKC3J-JYEJ3

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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

# PENNEO

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

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

## JOHAN SIGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: c064c432f55599[...]ed592280d0595

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-30 14:51:45 UTC



## TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 185.45.xxx.xxx

2024-05-01 12:56:58 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

## 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 2023.

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 2023 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- 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 2023 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



# PENNEO

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

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

## TOBIAS BERGLUND

### Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 185.45.xxx.xxx

2024-05-01 12:56:58 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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