

Årsredovisning 2025

Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg

757200-0243



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-12 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>
Olivedal 9:4	1943	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 227 kvm och 4 lokaler om 177 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 404 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Helén Forum	Ordförande
Eeva Marika Greus	Styrelseledamot
Fredrik Jonsson	Styrelseledamot
Sven Inerot	Styrelseledamot
Tony Owe Henschel	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotte Pettersson och Edith Corbiere

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2026 ● Uppfräschning av trappuppgångar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Göteborg AB
Elförbrukning	Eksjö Energi
Elförsörjning	Göteborgs Energi
Fastighetsservice	PS Home
Fiber	Telia Sverige AB
Hissunderhåll	Greve Jacob Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi med låga lån. För att öka på kassan höjde vi från januari 2025 avgifterna med 3 procent och avgiften för parkeringsplatserna med 200 kr per månad. Vi har inte behövt höja lånen vid takmålning och mindre arbeten som har gjorts i huset under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vi har under året fortsatt att se över våra avtal i syfte att effektivisera och få ner kostnaderna. Från mitten av december 2025 har vi lämnat avtalet för bredband och telefoni genom Telia till ett avtal som enbart omfattar bredband genom Bahnhof. Förändringen kommer innebära en besparing på drygt 100 000 kr per år, även om effekten 2025 blir marginell pga. att förändringen först gjorts i mitten av december. Vi har också bytt leverantör av hiss-service vilket ytterligare inneburit lägre fasta kostnader.

Övriga uppgifter

Under 2025 har vi målat om taket utvändigt. Detta har varit en åtgärd i syfte att förlänga takens livslängd. Vi har under hösten genomfört OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Enligt lag ska vi genomföra OVK var sjätte år. Det var några anmärkningar på ventilationen, vilket inte är något som sticker ut. Parkeringsplatserna har behövt lite underhåll, då det bildats gropar i asfalten. Detta är nu åtgärdat och vi har ny asfalt på delar av parkeringsplatserna. Vi har haft två städdagar, där flera medlemmar deltog och bidrog till att göra vårt hus ännu finare. Den ena städdagen avslutades med korvgrillning och den andra med kräftska på gården. Under våren drabbades en av våra hyresgäster (lokal) av vattenskada, vilken har åtgärdats. Huset på Alfhemsgatan drabbades av en mindre översvämning i en av lägenheterna som följde av stopp i våra gemensamma rör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 590 250	1 528 226	1 413 233	1 359 957
Resultat efter fin. poster	-193 361	22 657	-144 341	65 002
Soliditet (%)	42	37	36	38
Yttre fond	3 042 683	2 803 246	2 553 246	2 303 246
Taxeringsvärde	63 709 000	69 570 000	69 570 000	69 570 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	481	467	425	425
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	68,1	66,0	65,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 078	1 078	1 078	1 078
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	998	998	998	998
Sparande / kvm totalyta, kr	100	68	-7	83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	17	16	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	133	118	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	44	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	196	178	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,58	4,87	2,12
Räntekänslighet (%)	2,24	2,31	2,53	2,53

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.

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt i år eftersom vi 2025 gjorde ett större underhåll när vi målade om taken. Detta bekostades av vår kassa och vi utökade inte lånen. Inför 2026 har vi höjt avgifterna något och framförallt innebär bytet av bredbandsleverantör en stor besparing. Styrelsens bedömning är att vi som förening har en god ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	670 000	-	-	670 000
Fond, yttre underhåll	2 803 246	-	239 437	3 042 683
Direkt kapitaltillskott	0	-	575 554	575 554
Balanserat resultat	-1 843 084	22 657	-239 437	-2 059 864
Årets resultat	22 657	-22 657	-193 361	-193 361
Eget kapital	1 652 819	0	382 193	2 035 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 059 864
Årets resultat	-193 361
Totalt	-2 253 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-301 681
Balanseras i ny räkning	-2 201 544
	-2 253 225

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	1 590 250	1 528 226
Övriga rörelseintäkter	3	3 847	89
Summa rörelseintäkter		1 594 097	1 528 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 404 828	-1 130 029
Övriga externa kostnader	9	-105 590	-98 290
Personalkostnader	10	-71 562	-39 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 304	-131 304
Summa rörelsekostnader		-1 713 284	-1 398 773
RÖRELSERESULTAT		-119 187	129 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 568	2 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-75 742	-109 829
Summa finansiella poster		-74 174	-106 885
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 361	22 657
ÅRETS RESULTAT		-193 361	22 657

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 146 110	3 724 126
Maskiner och inventarier	13	96 173	123 377
Pågående projekt	14	58 107	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 300 390	3 847 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 300 390	3 847 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 445	1 768
Övriga fordringar	15	3 181	4 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 768	63 837
Summa kortfristiga fordringar		61 394	70 529
Kassa och bank			
Kassa och bank		460 863	495 893
Summa kassa och bank		460 863	495 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		522 257	566 422
SUMMA TILLGÅNGAR		4 822 647	4 413 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 245 554	670 000
Fond för yttre underhåll		3 042 683	2 803 246
Summa bundet eget kapital		4 288 236	3 473 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 059 864	-1 843 084
Årets resultat		-193 361	22 657
Summa fritt eget kapital		-2 253 225	-1 820 427
SUMMA EGET KAPITAL		2 035 011	1 652 819
Avsättningar			
Avsättningar		151	151
Summa avsättningar		151	151
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 400 000	2 400 000
Leverantörsskulder		113 662	87 677
Skatteskulder		3 670	9 092
Övriga kortfristiga skulder		24 961	10 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	245 192	253 416
Summa kortfristiga skulder		2 787 485	2 760 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 822 647	4 413 925

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-119 187	129 542
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	131 304	131 304
	12 117	260 846
Erhållen ränta	1 568	2 944
Erlagd ränta	-79 142	-114 180
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-65 457	149 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 135	1 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 929	-168 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 393	-17 479
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-584 191	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-584 191	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	575 554	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	575 554	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-35 030	-17 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	495 893	513 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	460 863	495 893

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg 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 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	1,92 - 2,50 %
Maskiner och inventarier	0,00 - 20,00 %

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	1 056 048	1 025 304
Övriga årsavgifter	15 392	15 096
Hysesintäkter, lokaler	437 199	437 376
Hysesintäkter, p-platser	58 800	47 500
Intäktssreduktion	-4 050	-20 550
Vatten	7 080	7 200
El	0	1 386
Övriga intäkter	19 781	14 914
Summa	1 590 250	1 528 226

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-11
Övriga intäkter	3 851	100
Summa	3 847	89

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	86 492	75 970
Besiktning och service	55 862	50 681
Städning	50 976	49 980
Övrigt	9 167	17 101
Trädgårdsarbete	3 554	4 856
Snöskottning	4 426	10 692
Summa	210 477	209 281

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	0	6 875
Lokaler	6 270	25 000
Dörrar och lås/porttele	2 394	25 164
Övriga gemensamma utrymmen	3 255	19 399
VA	12 784	15 897
Hissar	10 943	8 752
Tak	13 774	0
Gård/markytor	11 879	1 050
Försäkringsärende/vattenskada	26 981	0
Summa	88 280	102 137

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	10 563
Tak	301 681	0
Summa	301 681	10 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	40 603	41 123
Uppvärmning	299 382	318 816
Vatten	125 490	111 277
Sophämtning	69 135	61 962
Summa	534 610	533 178

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 547	34 715
Övrigt	0	8 041
Kabel-TV	142 355	144 105
Fastighetsskatt	90 878	88 010
Summa	269 780	274 871

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 580	5 602
Övriga förvaltningskostnader	25 297	18 468
Revisionsarvoden	15 625	15 000
Ekonomisk förvaltning	62 088	59 220
Summa	105 590	98 290

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	20 025
Sociala avgifter	12 362	19 125
Summa	71 562	39 150

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75 740	109 829
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	75 742	109 829

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 716 995	6 716 995
Årets inköp	526 084	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 243 079	6 716 995
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 992 869	-2 888 769
Årets avskrivning	-104 100	-104 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 096 969	-2 992 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 146 110	3 724 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 070 000</i>	<i>1 070 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 904 000	25 722 000
Taxeringsvärde mark	31 805 000	43 848 000
Summa	63 709 000	69 570 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 323	283 323
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 323	283 323
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-159 946	-132 742
Årets avskrivning	-27 204	-27 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-187 150	-159 946
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 173	123 377

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	885 872	0
Omfört till Byggnad	-827 765	0
Summa pågående arbeten	58 107	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 181	4 924
Summa	3 181	4 924

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 205	5 397
Fastighetsskötsel	0	6 731
Försäkringspremier	34 418	33 418
Kabel-TV	-2 291	11 873
Förvaltning	11 436	6 418
Summa	53 768	63 837

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,96 %	2 400 000	2 400 000
Summa			2 400 000	2 400 000
Varav kortfristig del			2 400 000	2 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 400 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 323	5 329
El	9 946	9 780
Uppvärmning	36 805	39 926
Utgiftsräntor	11 840	15 240
Vatten	8 354	9 203
Löner	33 825	33 425
Sociala avgifter	10 628	10 502
Förutbetalda avgifter/hyror	126 471	130 011
Summa	245 192	253 416

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 171 000	3 171 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

From 2026 måste alla bostadsrättsföreningar i Sverige följa det nya redovisningsregelverket K3 som ersätter dagens enklare regelverk K2. Kortfattat innebär detta att fastigheten delas upp i delar till exempel tak, fasad, stammar och hissar. Varje del skrivs av utifrån sin egen livslängd, i stället för att hela byggnaden skrivs av med samma procentsats varje år. Anledningen till förändringen är att ge en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi. Övergången innebär en högre kostnad för redovisning och uppdaterad underhållsplan under 2026, ca 30 000 kr. Vi har from januari 2026 höjt avgifterna med ytterligare 5 procent.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Göteborg

Anna Helén Forum
Ordförande

Eeva Marika Greus
Styrelseledamot

Fredrik Jonsson
Styrelseledamot

Sven Inerot
Styrelseledamot

Tony Owe Henschel
Styrelseledamot

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

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 22:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 11:11

DOCUMENT ID:

SJOSFDy6-g

ENVELOPE ID:

HJ_rK_Jabx-SJOSFDy6-g

DOCUMENT NAME:

Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg, 757200-0243 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

75da3c41e331c7b009553f74debb31409d66759b0b214dffb5b6cbadf77fd35921ddb9463702d30b48a34a5d8083bc60e7c046a70f39f3e496a00c08d8dc2c6

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. Tony Owe Henschel tony@henschel.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:25 17.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.111.109
2. Anna Helén Forum anna.forum@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:24 20.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.92
3. SVEN INEROT sveninerot@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:13 20.04.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.14
4. Eeva Marika Greus eva.marika.greus@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:53 20.04.2026 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.15.239
5. Fredrik Jonsson mtb-fredric@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:06 20.04.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.185
6. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:05 20.04.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.104

* 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 Alfhemsgatan 5 i Göteborg

Organisationsnummer 757200-0243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den

väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen.

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alfhemsgatan 5 i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma

föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Simon Andersson, Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 22:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 11:11

DOCUMENT ID:

rJFSYukabl

ENVELOPE ID:

Bk_HKu1TZI-rJFSYukabl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf 2025 Alvhemsgatan - Vår.pdf
3 pages

SHA-512:

7f4fc26e243b0bfdbcf6b040ba60f008c99338d95435ca4
36265caed0889920d4a5fc1c55283c7024d3d1da64623
76b9f4331d091856339de4402d6171367352

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson	Signed	20.04.2026 22:06	eID	Swedish BankID
simon@revisorsringen.se	Authenticated	20.04.2026 22:05	Low	IP: 94.234.90.104

* 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