



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Erstagatan 23

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

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB (via Gallagher)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 493 kvm och 3 lokaler om 346 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 838 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Mothes	Styrelseledamot
Morgan Malingula Johansson	Suppleant
Alma Hemberg	Styrelseledamot
Elina Magnusson	Styrelseledamot
Magnus Frank Bille	Styrelseledamot
Fredrik Folkesson	Ordförande

### Valberedning

Victor Bloniecki Kallio

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Carina Toresson Revisorssuppleant  
Peter Toresson Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2002-2003** ● Elstambyte - Avslutat  
Rörstambyte - Avslutat
- 2007** ● Byte av hissmotor och styrelektronik - Genomfört under mars 2007
- 2008** ● Energideklaration - Genomförd
- 2009-2010** ● Fasad & Fönster renovering - Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010
- 2011-2012** ● Trapphusbelysning, lågenergi - Genomfört  
Trapphusmålning - Genomfört jan 2012
- 2012-2013** ● Fjärrvärme Undercentral - Avslutat jan 2013
- 2014** ● Takrenovering - Avslutat 2015
- 2016** ● Byte av rör källare - Avslutat 2016
- 2018** ● Spolning av alla stammar - Genomfört  
Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten - Genomfört
- 2019** ● OVK - Start av OVK
- 2020** ● OVK - Sista åtgärderna
- 2021** ● Energideklaration/Radonmätning
- 2022** ● Allmänbeslysning - belysning i källare, trapphus, samtliga allmänna utrymmen byts till energisnål typ i enlighet med rekommendation från Energideklarationsgenomgång  
Stuprörsutkast - Innergård  
Matavfallssortering - Enligt lag 2023-01-01  
Hissrenovering - Renovering av Hisskorg inklusive stabiliserande åtgärder för hisskorgen under färd
- 2023** ● Toalett byggnation i hyreslokal  
Stamspolning  
Ventilations kanalen till lokalen för kemtvätt flyttad på fasad samt taktdel
- 2025** ● Ventilation installerad i Söder Tobaks källare

### Planerade underhåll

- 2026** ● Radiator besiktning  
Förstudie fönster
- 2027** ● Dränering samt renovering av gård  
Hisslinjebyte

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsservice	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiften är ökad baserat på ökade kostnader pga inflation, ökade material och arbetskostnader. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Försäkring hos IF omförhandlad via Gallagher.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 022 906	1 947 615	1 828 267	1 705 430
Resultat efter fin. poster	-118 148	-27 164	-83 083	-270 965
Soliditet (%)	96	87	87	74
Yttre fond	1 095 658	1 154 769	1 085 764	1 191 055
Taxeringsvärde	73 764 000	74 108 000	74 108 000	74 108 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	737	719	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,3	55,1	57,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	2 332	2 342	5 672
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	1 846	1 854	4 490
Sparande / kvm totalyta, kr	217	242	232	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	25	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	212	166	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	59	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	298	232	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	4,53	3,71	-
Räntekänslighet (%)	-	3,16	3,26	-

**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

Förlust genom oförutsedda kostnader. Avgift ökas för att bibehålla balans

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 305 634	-	-	22 305 634
Upplåtelseavgifter	6 064 406	-	-	6 064 406
Fond, yttre underhåll	1 154 769	-116 111	57 000	1 095 658
Balanserat resultat	-782 428	88 947	-57 000	-750 481
Årets resultat	-27 164	27 164	-118 148	-118 148
<b>Eget kapital</b>	<b>28 715 217</b>	<b>0</b>	<b>-118 148</b>	<b>28 597 069</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-693 481
Årets resultat	-118 148
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 000
<b>Totalt</b>	<b>-868 629</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	135 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-733 629</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 022 906	1 947 615
Övriga rörelseintäkter	3	121 630	700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 144 536</b>	<b>1 948 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 375 523	-1 311 079
Övriga externa kostnader	9	-299 634	-178 377
Personalkostnader	10	-77 616	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 866	-355 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 256 639</b>	<b>-1 845 076</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-112 103</b>	<b>103 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 791	23 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-16 836	-154 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 045</b>	<b>-130 403</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-118 148</b>	<b>-27 164</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-118 148</b>	<b>-27 164</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	27 399 589	27 903 455
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 399 589</b>	<b>27 903 455</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 402 389</b>	<b>27 906 255</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 639	6 656
Övriga fordringar	15	1 985 871	4 929 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	190 838	78 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 178 348</b>	<b>5 015 425</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		193 922	193 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>193 922</b>	<b>193 359</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 372 270</b>	<b>5 208 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 774 659</b>	<b>33 115 040</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 370 040	28 370 040
Fond för yttre underhåll		1 095 658	1 154 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 465 698</b>	<b>29 524 809</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-750 481	-782 428
Årets resultat		-118 148	-27 164
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-868 629</b>	<b>-809 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 597 069</b>	<b>28 715 217</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 393 000
Leverantörsskulder		297 153	208 048
Skatteskulder		250 048	241 168
Övriga kortfristiga skulder		251 973	252 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	378 416	305 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 177 590</b>	<b>4 399 823</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 774 659</b>	<b>33 115 040</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-112 103</b>	<b>103 239</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	503 866	355 620
	<b>391 763</b>	<b>458 859</b>
Erhållen ränta	10 791	23 808
Erlagd ränta	-32 252	-160 679
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>370 302</b>	<b>321 988</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 640	-54 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	186 183	121 311
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>445 845</b>	<b>388 671</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 393 000	-14 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 393 000</b>	<b>-14 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 947 155</b>	<b>374 671</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 001 613</b>	<b>4 626 942</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 054 458</b>	<b>5 001 613</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Erstagatan 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Stomme och grund	1,12 %
Yttertak	7,25 %
Fasader	2,90 %
Balkonger	2,90 %
Stamledningar VA	2,69 %
Stamledningar Värme	14,50 %
Styr & övervakning	6,59 %
El	2,69 %
Hissar	6,04 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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	1 121 767	1 072 608
Hysesintäkter bostäder	59 820	59 820
Hysesintäkter lokaler	738 006	730 317
Deb. fastighetsskatt	73 884	69 326
Dröjsmålsränta	0	90
Pantsättningsavgift	7 916	6 876
Överlåtelseavgift	12 348	8 478
Administrativ avgift	539	98
Andrahandsuthyrning	2 450	0
Vidarefakturerade kostnader	6 175	0
Öres- och kronutjämning	1	2
<b>Summa</b>	<b>2 022 906</b>	<b>1 947 615</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	880	700
Försäkringsersättning	120 750	0
<b>Summa</b>	<b>121 630</b>	<b>700</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 108	59 782
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 895	36 132
Städning enligt avtal	28 525	38 753
Sotning	0	6 633
Hissbesiktning	2 339	7 683
Snöröjning/sandning	9 557	13 289
Serviceavtal, hissar	6 849	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 191	8 690
Förbrukningsmaterial	3 618	644
<b>Summa</b>	<b>100 082</b>	<b>171 605</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	25 049
Tvättstuga	3 671	3 571
Dörrar och lås/porttele	1 351	7 350
VVS	318 361	143 506
Ventilation	23 625	13 750
Elinstallationer	5 872	0
Hissar	17 270	40 715
Tak	0	4 634
Fasader	11 010	0
Fönster	0	4 671
Skador/klotter/skadegörelse	8 875	8 415
<b>Summa</b>	<b>390 035</b>	<b>251 662</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	135 000	0
VVS	0	22 275
Ventilation	0	71 961
Hiss	0	21 875
<b>Summa</b>	<b>135 000</b>	<b>116 111</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 301	49 348
Uppvärmning	332 091	390 128
Vatten	112 853	108 675
Sophämtning/renhållning	33 655	40 271
Grovsopor	4 584	2 246
<b>Summa</b>	<b>533 484</b>	<b>590 668</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 980	2 015
Självrisk	0	42 095
Kabel-TV	21 134	15 683
Fastighetsskatt	128 808	121 240
<b>Summa</b>	<b>216 922</b>	<b>181 033</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 160	9 862
Juridiska åtgärder	50 169	7 251
Inkassokostnader	1 396	4 911
Revisionsarvoden extern revisor	17 750	17 750
Fritids och trivselkostnader	301	776
Föreningskostnader	9 269	6 398
Förvaltningsarvode enl avtal	141 289	89 946
Överlåtelsekostnad	12 348	10 030
Pantsättningskostnad	7 056	11 180
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	0
Korttidsinventarier	798	0
Administration	13 403	2 705
Konsultkostnader	19 051	17 366
Tidningar och facklitteratur	487	202
Bostadsrätterna Sverige	5 220	0
<b>Summa</b>	<b>299 634</b>	<b>178 377</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	0
Arbetsgivaravgifter	18 816	0
<b>Summa</b>	<b>77 616</b>	<b>0</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	14 759	154 147
Dröjsmålsränta	0	2
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 077	62
<b>Summa</b>	<b>16 836</b>	<b>154 211</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 917 831	34 917 831
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 917 831</b>	<b>34 917 831</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 014 376	-6 658 756
Årets avskrivning	-503 866	-355 620
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 518 242</b>	<b>-7 014 376</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 399 589</b>	<b>27 903 455</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 414 300</i>	<i>9 414 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 292 000	24 636 000
Taxeringsvärde mark	45 472 000	49 472 000
<b>Summa</b>	<b>73 764 000</b>	<b>74 108 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	78 527	78 527
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 527</b>	<b>78 527</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-78 527	-78 527
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-78 527</b>	<b>-78 527</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	125 335	121 520
Transaktionskonto	802 326	3 737 953
Borgo räntekonto	1 058 210	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>1 985 871</b>	<b>4 929 773</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 700	14 454
Förutbet försäkr premier	180 210	59 277
Förutbet kabel-TV	5 340	5 265
Upplupna intäkter	588	0
<b>Summa</b>	<b>190 838</b>	<b>78 996</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-02-15	3,48 %		3 393 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>3 393 000</b>
Varav kortfristig del			0	3 393 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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
Upplupna kostnader	1 464	271
Uppl kostn el	4 185	4 064
Uppl kostnad Värme	44 600	44 092
Uppl kostn räntor	0	15 416
Uppl kostn vatten	17 730	15 991
Uppl kostnad Sophämtning	6 731	5 946
Uppl kostnad arvoden	58 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 816	0
Förutbet hyror/avgifter	226 090	219 499
<b>Summa</b>	<b>378 416</b>	<b>305 279</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 802 000	11 802 000

Uttaga panter i eget förvar (eftersom föreningen är skuldfri.)

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Serviceavtal för hissar byts ifrån Kone till Trygga hiss genom upphandling genom SBC. Extrastämman gällande stadgatsförändringar utav delägandeskap insinuerat utav medlemmarna Martin Johansson, Tomas Nylander, Vilma Persson och Simon Westberg. Syftet med stämman är att låta föreningens medlemmar ta ställning till om föreningen ska tillåta delägarskap i bostadsrätter även utöver lagstadgad make, maka, sambo eller registrerad partner, i enlighet med den ordning som gällde före september 2024. Vidare föreslås att varje bostadsrätt får ha högst tre delägare. Extrastämman nekade detta förslag 8/3.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Stockholm

---

Fredrik Folkesson  
Ordförande

---

Alma Hemberg  
Styrelseledamot

---

Elina Magnusson  
Styrelseledamot

---

Magnus Frank Bille  
Styrelseledamot

---

Thomas Mothes  
Styrelseledamot

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

---

Peter Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.05.2026 23:02

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2026 12:51

**DOCUMENT ID:**

SyW9VoxXlfl

**ENVELOPE ID:**

HJKVjgmeMe-SyW9VoxXlfl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Erstagatan 23, 769605-6394 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

6bef85ffcfb563fc0991183b93e4662038197544bf37640d3e20a6983c9def54dbab3587c6471b1b233b24e72170ef0ed9bae195a4d72f7e8c94a8b3c025d171

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. THOMAS MOTHES thomas.mothes@live.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:27 26.05.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.169.181.242
2. PETER FREDRIK MICKAEL FOLKESSON fidde.folkesson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:37 26.05.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.29
3. ALMA HEMBERG alma.hemberg@live.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:41 26.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.175
4. ELINA MAGNUSSON elina@magnusson.info	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:33 26.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.219.214.122
5. MAGNUS FRANK BILLE magnus.frankbille@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 22:29 31.05.2026 22:29	eID Low	Swedish BankID IP: 185.209.199.132
6. Peter Ralf Mikael Toresson peter@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	31.05.2026 23:02 31.05.2026 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

\* 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 Bostadsrättsföreningen  
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella  
resultat 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 god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.05.2026 23:01

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2026 12:51

**DOCUMENT ID:**

B19EjlXgfl

**ENVELOPE ID:**

SkfYNoIXeMx-B19EjlXgfl

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Erstagatan 23 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d432f21eba65dfe38a3e902af832503b5756dd45f9a3518  
1e8ec7d8d2c4926f411f14984b7f9fbcc0684e9eb96ba75  
a1423c1367539f2886a5fd63d4f290e614

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresso	Signed	31.05.2026 23:01	eID	Swedish BankID
n peter@toressonrevision.s e	Authenticated	31.05.2026 22:54	Low	IP: 158.174.53.52

\* 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