



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alphusen

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 20 |

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 intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-12-19 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Aktrisen 1 | 1983 | Malmö |
| Operasångaren 1 | 1983 | Malmö |
| Orkesterdiket 1 | 1983 | Malmö |
| Ridån 1 | 1983 | Malmö |
| Solisten 1 | 1983 | Malmö |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrevs om 2024-01-01 och löper på 10 år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 155 bostadsrätter om totalt 14 370 kvm. Garagelokaler 1 410 kvm. Byggnadernas totalyta är 15780 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Agneta Kronfors | Ordförande |
| Annika Svensson | Styrelseledamot |
| Dragan Didak | Styrelseledamot |
| Ilir Okrashtica | Styrelseledamot |
| Malak Youneess | Styrelseledamot |
| Emir Berisha | Suppleant |
| Jan Holmgren | Suppleant |
| Lennart Olsson | Suppleant |

Omval 2026: Agneta Kronfors, Ilir Okrashtica, Jan Holmgren och Lennart Olsson

Firmateckning

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

Revisorer

| | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------------|
| Peter Cederblad | Auktoriserad revisor | Azets Revision och Rådgivning AB |
| Nasir Zahidi | Internrevisor | |
| Tom Barzegarzadeh | Revisorssuppleant | |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Antagande av nya stadgar, namnbyte och fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Underhållsplanen har ännu ej uppdaterats enligt K3-regelverket och p.g.a. detta och att föreningens fond för yttre underhåll är stor, görs ingen avsättning 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Fönsterrenovering (delar av beståndet)
- 2013 ● Ventilation
- 2014 ● Lekplatser
- 2015-2016 ● Entrépartier trapphus
- 2017-2018 ● Nya hissar i alla fastigheter
- 2018 ● Nya fjärrstyrda garageportar
- 2021 ● Fönsterbyte
Takhuvar
- 2022 ● Målning pergolor
Markytor - lekstuga
Fräsning avloppsledningar
- 2023 ● Byte av tvillingpump i undercentral
Byte av värmeväxlare i hus 5
Översyn och reparation av loftgångar
- 2024 ● Byte av armaturer i samtliga garagelängor och innergårdar

Avtal med leverantörer

| | |
|--|------------------------------------|
| Bevakning | Tempest / Örestads bevakning |
| Bredband och kabel-TV | Tele2 |
| Elhandel | Luleå Energi AB |
| Elnät och uppvärmning | EoN |
| Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel | SBC AB |
| Hysesavtal tvättstugeutrustning | Ikano Bank AB |
| Ramavtal avloppsspölning | Skånska Högtrycksspolarna |
| Serviceavtal hissar | Kone AB |
| Sophantering | VA Syd och Ragn-sells Recycling AB |
| Städning | Ultra Clean i Malmö AB |
| Teknisk och ekonomisk förvaltning | SBC AB |

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft stort fokus på underhåll, trygghet och långsiktig planering av föreningens fastigheter. Arbetet har omfattat både större projekt och ett flertal löpande åtgärder som tillsammans bidrar till en trygg, välskött och hållbar boendemiljö. Nedan följer en sammanfattning av årets genomförda insatser.

- Trygghet och jourtjänster

Föreningen har bytt jourföretag till Tempest/Örestads bevakning för att säkerställa snabbare respons och högre kvalitet i akuta ärenden.

- Underhåll av byggnader och gårdsmiljö

Rötskadade brädor på föreningens förråd har bytts ut efter behov.

Fasadrenovering har genomförts på föreningens lokaler.

En okulär besiktning av samtliga lekplatser har genomförts av representant i styrelsen.

- Planerat underhåll – garagetak

Tre offerter har inhämtats för byte av samtliga garagetak. Efter referenstagnation och prisgenomgång valdes det företag som bäst motsvarade föreningens krav. Pågår mellan december 2025 och våren 2026

- Brandskydd och obligatoriska kontroller

Brandsyn har utförts i samtliga hus av brandansvarig i styrelsen.

OVK-besiktning har upphandlats och genomförts enligt gällande krav.

- Belysning och drift

Belysningen i föreningens soprum och tvättstugor har bytts ut till energisnåla LED armaturer. Åtgärden minskar föreningens energiförbrukning, ger lägre driftkostnader och bidrar till en mer hållbar och miljövänlig drift.

Föreningen har även köpt in och installerat nya tryckstyrda frånluftsfläktar och tilluftsfläktar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen sagt upp sitt avtal med Riksbyggen och tecknat nytt avtal med SBC. Från och med 1 januari 2025 sköts föreningens ekonomiska förvaltning av SBC.

Syftet med bytet är att säkerställa en mer kostnadseffektiv och ändamålsenlig ekonomihantering.

Tre offerter har hämtats in för skötsel av innergårdar för att säkerställa rätt pris och kvalitet, efter jämförelse valdes SBC som även fortsättningsvis ansvarar för skötseln.

Två av föreningens lån har omförhandlats under året.

Övriga uppgifter

- Besiktningar och löpande reparationer

Förrådsdörrar har köpts in och bytts ut där behov funnits.

Ett flertal bygg- och förändringsansökningar från medlemmar har hanterats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 228 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 12 933 970 | 12 764 205 | 12 283 988 | 11 827 000 |
| Resultat efter fin. poster | 619 606 | 1 606 020 | 2 142 186 | 1 109 773 |
| Soliditet (%) | 25 | 24 | 22 | 19 |
| Yttre fond | 26 320 688 | 26 320 688 | 22 336 827 | 18 0604 620 |
| Taxeringsvärde | 175 950 000 | 165 097 000 | 165 097 000 | 165 097 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 866 | 861 | 836 | 803 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,2 | 96 | 95 | 97 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 020 | 3 087 | 3 152 | 3 227 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 750 | 2 811 | 2 889 | 2 957 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 149 | 189 | 234 | 178 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 66 | 75 | 69 | 60 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 108 | 101 | 106 | 97 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 50 | 47 | 38 | 32 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 224 | 223 | 214 | 190 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,33 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 3,49 | 3,6 | 3,8 | 4,0 |

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 3 887 909 | - | - | 3 887 909 |
| Fond, yttre underhåll | 26 320 688 | - | | 26 320 688 |
| Balanserat resultat | -16 931 118 | 1 606 020 | | -15 325 098 |
| Årets resultat | 1 606 020 | -1 606 020 | 616 369 | 616 369 |
| Eget kapital | 14 883 499 | 0 | 616 369 | 15 499 868 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -15 325 098 |
| Årets resultat | 616 369 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | 0 |
| Totalt | -14 708 730 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 552 676 |
| Balanseras i ny räkning | -14 156 053 |

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 | 12 933 971 | 12 765 585 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 900 | 113 154 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 934 871 | 12 878 739 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -9 349 916 | -8 394 315 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -616 512 | -1 032 856 |
| Personalkostnader | 10 | -495 807 | -284 906 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 179 168 | -851 081 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 641 404 | -10 563 158 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 293 468 | 2 315 580 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 173 526 | 262 358 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -847 388 | -971 919 |
| Summa finansiella poster | | -673 862 | -709 561 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 619 606 | 1 606 020 |
| Skatt | | -3 237 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 616 369 | 1 606 020 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad | 12, 18 | 48 547 253 | 49 718 237 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 45 751 | 53 935 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 593 004 | 49 772 172 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 7 500 | 7 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 7 500 | 7 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 48 600 504 | 49 779 672 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 44 238 | 26 130 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 866 664 | 4 031 112 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 876 974 | 621 043 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 787 876 | 4 678 285 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 8 976 864 | 6 474 166 |
| Summa kassa och bank | | 8 976 864 | 6 474 166 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 12 764 741 | 11 152 451 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 61 365 245 | 60 932 123 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 887 909 | 3 887 909 |
| Fond för yttre underhåll | | 26 320 688 | 26 320 688 |
| Summa bundet eget kapital | | 30 208 597 | 30 208 597 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -15 325 099 | -16 931 119 |
| Årets resultat | | 616 369 | 1 606 020 |
| Summa ansamlad förlust | | -14 708 730 | -15 325 099 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 499 867 | 14 883 498 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 20 005 602 | 29 255 602 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 005 602 | 29 255 602 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 23 391 528 | 15 109 028 |
| Leverantörsskulder | | 436 255 | 48 697 |
| Skatteskulder | | 35 425 | 25 769 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 14 471 | 17 478 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 982 097 | 1 592 051 |
| Summa kortfristiga skulder | | 25 859 776 | 16 793 023 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 61 365 245 | 60 932 123 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 293 468 | 2 315 580 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 175 931 | 851 081 |
| | 2 469 399 | 3 166 662 |
| Erhållen ränta | 91 186 | 262 358 |
| Erlagd ränta | -860 162 | -983 683 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 700 423 | 2 445 337 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 805 695 | 606 375 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 797 027 | -950 310 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 6 303 144 | 2 101 402 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -967 500 | -929 932 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -967 500 | -929 932 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 5 335 644 | 1 171 470 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 6 474 166 | 5 302 696 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 11 809 811 | 6 474 166 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alhusen 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.

På grund av byte av ekonomisk förvaltning och annan kontoplan, är noter 2024 inte helt jämförbara.

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:

| | |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund | 0,88 % |
| Yttertak | 9,77 % |
| Fasader | 1,63 % |
| Balkonger | 13,68 % |
| Fönster | 1,24 % |
| Stamledningar VA | 4,56 % |
| Stamledningar Värme | 1,71 % |
| Styr & övervakning | 6,84 % |
| Ventilation | 3,42 % |
| El | 3,42 % |
| Hissar | 2,28 % |
| Installationer | 10,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs normalt i årsbokslutet. Då föreningens underhållsplan ännu inte uppdaterats till K3, görs ingen avsättning för 2025. 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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD laddstolpar.

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 | 10 847 325 | 10 890 108 |
| Hysesintäkter garage | 340 200 | 340 200 |
| Hysesintäkter p-plats | 36 720 | 0 |
| Intäkt parkeringsbolag, moms | 18 900 | 0 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 60 710 | 0 |
| Uppvärmning | 1 578 660 | 1 518 024 |
| Gemensamhetslokal | 10 400 | 0 |
| Påminnelseavgift | 1 560 | 1 380 |
| Dröjsmålsränta | 147 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 17 640 | 7 401 |
| Överlåtelseavgift | 16 170 | 8 478 |
| Administrativ avgift | 5 537 | 0 |
| Öres- och kronutjämnning | 2 | -6 |
| Summa | 12 933 971 | 12 765 585 |

Gällande 2024 så ingår hyror parkering för 36 720 kr i posten årsavgifter bostäder.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------|----------------|
| Övriga erhållna bidrag | 900 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 113 154 |
| Summa | 900 | 113 154 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 1 252 798 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 199 851 | 1 202 332 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 10 142 | 29 637 |
| Larm och bevakning | 6 262 | 0 |
| Städning enligt avtal | 203 184 | 268 078 |
| Städning utöver avtal | 0 | 29 743 |
| Besiktningar | 4 750 | 0 |
| Hissbesiktning | 14 688 | 246 862 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 193 750 | 0 |
| Brandskydd | 13 338 | 9 122 |
| Gårdkostnader | 943 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 5 247 | 0 |
| Sophantering | 35 412 | 0 |
| Garage/parkering | 12 925 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 18 228 | 11 629 |
| Serviceavtal | 697 832 | 79 923 |
| Förbrukningsmaterial | 38 303 | 55 989 |
| Summa | 2 707 653 | 1 933 315 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 7 815 | 0 |
| Huskropp utvändigt | 0 | 84 832 |
| Installationer | 0 | 74 604 |
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 21 818 |
| Tvättstuga | 5 442 | 30 034 |
| Trapphus/port/entr | 19 687 | 1 901 |
| Dörrar och lås/porttele | 13 168 | 1 852 |
| VVS | 72 530 | 76 169 |
| Värmeanläggning/undercentral | 9 317 | 18 081 |
| Ventilation | 43 594 | 4 058 |
| Elinstallationer | 32 204 | 0 |
| Fasader | 87 654 | 0 |
| Fönster | 0 | 8 420 |
| Mark/gård/utemiljö | 8 734 | 0 |
| Vattenskada | 99 110 | 7 426 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 29 743 | -7 819 |
| Summa | 428 998 | 321 376 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0 | 13 125 |
| Huskropp utvändigt | 202 422 | 0 |
| Installationer | 0 | 96 361 |
| VVS | 0 | 61 290 |
| Värmeanläggning | 117 500 | 323 991 |
| Ventilation | 142 754 | 83 961 |
| Hiss | 80 000 | 20 000 |
| Tak | 10 000 | 0 |
| Summa | 552 676 | 598 728 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El | 1 045 253 | 1 182 369 |
| Uppvärmning | 1 704 434 | 1 587 567 |
| Vatten | 783 705 | 741 698 |
| Sophämtning/renhållning | 135 534 | 202 636 |
| Grovsopor | 40 112 | 0 |
| Summa | 3 709 038 | 3 714 269 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 380 886 | 270 512 |
| Tomträttsavgäld | 934 022 | 934 022 |
| Kabel-TV | 85 400 | 0 |
| Bredband | 254 523 | 338 473 |
| Fastighetsskatt | 296 720 | 283 620 |
| Summa | 1 951 551 | 1 826 627 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|------------------|
| Kreditupplysning | 3 030 | 5 267 |
| Tele- och datakommunikation | 4 682 | 16 672 |
| Juridiska åtgärder | 26 839 | 0 |
| Inkassokostnader | 3 043 | 45 369 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 7 425 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 25 781 | 22 125 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 8 000 | 0 |
| Styrelseomkostnader | 1 753 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 1 182 | 0 |
| Föreningskostnader | 26 372 | 229 168 |
| Studieverksamhet | 5 000 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 387 098 | 416 432 |
| Överlåtelsekostnad | 27 561 | 9 908 |
| Pantsättningskostnad | 26 460 | 7 401 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 0 | 20 048 |
| Korttidsinventarier | 12 339 | 69 830 |
| Administration | 42 447 | 5 371 |
| Konsultkostnader | 7 500 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader | 0 | 178 756 |
| Föreningsavgifter | 0 | 6 510 |
| Summa | 616 512 | 1 032 856 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 392 597 | 153 543 |
| Övriga arvoden | 0 | 75 050 |
| Revisionsarvode internrevisor | 0 | 4 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 103 210 | 52 313 |
| Summa | 495 807 | 284 906 |

På grund av periodisering belastas resultatet både av styrelsearvode som betalats ut under 2025 men som avser 2024 samt ännu ej utbetalt arvode som avser 2025.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 844 974 | 971 919 |
| Dröjsmålsränta | 2 414 | 0 |
| Summa | 847 388 | 971 919 |

| NOT 12, BYGGNAD | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 72 679 958 | 72 679 958 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 72 679 958 | 72 679 958 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -22 961 721 | -22 118 818 |
| Årets avskrivning | -1 170 984 | -842 903 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -24 132 705 | -22 961 721 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 48 547 253 | 49 718 237 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 138 907 000 | 124 054 000 |
| Taxeringsvärde mark | 37 043 000 | 41 043 000 |
| Summa | 175 950 000 | 165 097 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 497 906 | 497 906 |
| Årets inköp | -385 497 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 112 409 | 497 906 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -443 971 | -435 792 |
| Årets avskrivning | 377 313 | -8 178 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -66 658 | -443 971 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 45 751 | 53 935 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 31 468 | 31 112 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 2 250 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 4 000 000 |
| Transaktionskonto | 1 775 872 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 057 074 | 0 |
| Summa | 2 866 664 | 4 031 112 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 110 115 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 127 549 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 21 742 | 84 613 |
| Förutbet tomträttsavgäld | 467 011 | 0 |
| Förutbet bredband | 63 384 | 0 |
| Förutbetalda leasingavg | 0 | 63 838 |
| Upplupna intäkter | 4 833 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 82 340 | 0 |
| Övr förutb kostn uppl int | 0 | 472 591 |
| Summa | 876 974 | 621 043 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2026-12-29 | 0,7 % | 5 650 000 | 5 837 500 |
| Stadshypotek AB | 2028-01-30 | 0,86 % | 9 525 000 | 9 625 000 |
| Nordea | 2026-02-27 | 2,38 % | 8 491 528 | 8 671 528 |
| SBAB | 2029-12-06 | 1,39 % | 10 730 602 | 10 980 602 |
| SBAB | 2026-01-19 | 3,78 % | 9 000 000 | 9 250 000 |
| Summa | | | 43 397 130 | 44 364 630 |
| Varav kortfristig del | | | 23 391 528 | 15 109 028 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 997 130 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader | 1 446 | 0 |
| Uppl kostn el | 88 710 | 97 899 |
| Uppl kostnad Värme | 213 935 | 211 667 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 23 000 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 25 913 | 12 295 |
| Uppl kostn vatten | 194 103 | 186 478 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 34 289 | 0 |
| Uppl kostnad arvoden | 245 800 | 99 950 |
| Uppl lagstadgade soc avg | 0 | 31 750 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 77 230 | 0 |
| Uppl ränta bokslut | 0 | 38 687 |
| Förutbet hyror/avgifter | 1 077 671 | 870 930 |
| Uppl. driftskostnader | 0 | 22 395 |
| Beräkn arvode revision | 0 | 20 000 |
| Summa | 1 982 097 | 1 592 051 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 70 132 000 | 70 132 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Agneta Kronfors
Ordförande

Annika Svensson
Styrelseledamot

Dragan Didak
Styrelseledamot

Ilir Okrashtica
Styrelseledamot

Malak Youneess
Styrelseledamot

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

Nasir Zahidi
Internrevisor

Azets Revision och Rådgivning AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:09

DOCUMENT ID:

BJoNYPu CZg

ENVELOPE ID:

r1cNFvORbx-BJoNYPu CZg

DOCUMENT NAME:

Brf Alphusen, 716406-9382 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

SHA-512:

da4eb3fb6f41bedb1e17d727de3a2bdb7db87715f78879

03fceb93e88acfcc8e43616980bcb5b70edd6f83f6f641b

ad06329604ab299f50586c96c189727b617

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. Agneta Marianne Kronfors |  Signed | 06.05.2026 11:16 | eID | Swedish BankID |
| kronforsa@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 10:52 | Low | IP: 83.253.45.120 |
| 2. Malak Youneess |  Signed | 06.05.2026 11:47 | eID | Swedish BankID |
| malak.youneess@live.se | Authenticated | 06.05.2026 11:45 | Low | IP: 83.250.211.41 |
| 3. ILIR OKRASHTICA |  Signed | 06.05.2026 12:03 | eID | Swedish BankID |
| ilirokrashtica24@hotmail.com | Authenticated | 06.05.2026 12:02 | Low | IP: 94.191.153.21 |
| 4. ANNIKA SVENSSON |  Signed | 06.05.2026 12:14 | eID | Swedish BankID |
| sve.annika@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 12:12 | Low | IP: 83.253.46.71 |
| 5. DRAGAN DIDAK |  Signed | 06.05.2026 21:38 | eID | Swedish BankID |
| dragandidak@gmail.com | Authenticated | 06.05.2026 21:37 | Low | IP: 83.253.44.17 |
| 6. NASIR ZAHIDI |  Signed | 09.05.2026 08:07 | eID | Swedish BankID |
| nasirzahidi75@yahoo.se | Authenticated | 09.05.2026 08:04 | Low | IP: 104.28.45.55 |
| 7. PETER CEDERBLAD |  Signed | 11.05.2026 13:15 | eID | Swedish BankID |
| peter.cederblad@azets.com | Authenticated | 07.05.2026 06:57 | Low | IP: 208.56.29.8 |

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alphusen, org.nr 716406-9382.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphusen för år 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Alphusen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Nasir Zahidi



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:09

DOCUMENT ID:

rkjNtwuR-g

ENVELOPE ID:

Byj4FP_Cbg-rkjNtwuR-g

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Alphusen.pdf

2 pages

SHA-512:

d340dfbd54de59c064b3356be02f7e18de450aa87aae3
258d8d8fa81446afb32ca7193e4ead45475f01433f0dc8c
09212793729b0908a0a35bac4799947c315

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. NASIR ZAHIDI nasirzahidi75@yahoo.se | Signed Authenticated | 09.05.2026 10:29 06.05.2026 22:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.31.66 |
| 2. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@azets.co m | Signed Authenticated | 11.05.2026 13:16 11.05.2026 13:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 208.56.29.25 |

* 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