

Årsredovisning 2023

Brf Alviksgården

702000-0415



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alviksgården

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Byggår	Kommun
Stockholm Niten 6	1945	Stockholm

När föreningen startades fanns bland annat ett centralkök med mat för avhämtning, egen dygnet runt förskola, bemannad tvättstuga, egen lokalvårdare och personalboende.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av tre bostadshus på adress Runda vägen 22A till Runda vägen 32. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 795 kvm, 4 st lokaler om 300 kvm samt 3 st garageplatser om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 140 kvm.

Utöver de 3 garageplatserna, så finns det 21 parkeringsplatser i föreningen.

Lägenhetsfördelning:

- 7 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 23 st 3 rum och kök
- 9 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Aksel Wunsch Widoff	Ordförande
Cecilia Tillberg	Styrelseledamot
Gertrud Dyer	Styrelseledamot
Jessica Bergendahl	Styrelseledamot
Martin Wiig	Styrelseledamot
Ola Bengtsson	Styrelseledamot
Pär Grönhagen	Styrelsesuppleant
Tobias Fridén	Styrelsesuppleant

Valberedning

Charlotte Bryggman
Elin Sundin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Peter van Lienden	Revisor	Convencia Revision PVL AB
Anders Thorson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-01. Extrastämman godkände styrelsens förslag till ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2023 | ● | Installation av elbilsladdare
Installation av avläsare för energieffektivisering
Byte av lysrörsarmatur i gemensamma utrymmen |
| 2021 | ● | Förbättring målning av dörrar och garageportar
Utbyte av ställdon i fjärrvärmeanläggningen |
| 2020 | ● | Förbättrad utebelysning
Installation av nytt låssystem
Reparation pga. vattenskada |
| 2019 | ● | Stamspolning |
| 2018 | ● | Ommålning av trapphus och källargångar |

- 2017** ● Rörförnyelse dagvatten- och avloppssystem
- 2016** ● Takrenovering hus 1-2 (22-24, 26-28)
Rörfilmning samt viss rörförnyelse
Ny fjärrvärmepump, expansionskärl och avgasare
- 2015** ● Fönsterrenovering med nya lågenergiglas
- 2014** ● Upprustning källargång 24A/B
Nytt golv, gång 24A/B
Målning ytskikt/golv tvättstuga
Nya dörrar till cykelrum
- 2013** ● Nytt marmorgolv entré, port 32
- 2012 -2013** ● Samtliga lägenheter 3-fascentral
- 2012** ● Avslut gasleverans till föreningen
- 2011-2012** ● Installering termostatventiler samtliga lägenheter och injustering av värme
- 2008** ● Byte hängrännor och stuprör
- 2007** ● Putsning samt målning av socklar
- 2006** ● Takrenovering hus 3 (30A-32)
- 2005** ● Renovering av balkonger
- 1998-1999** ● Rörstambyte
- 1995** ● Elstambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fjärrvärmeleverans	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB
Trädgårdsskötsel	Hillbillies AB

Övrig verksamhetsinformation

Tomträttsavtal

Föreningen har ett tomträttsavtal med Stockholms stad gällande fastigheten Niten 6. Nytt avtal för tomträtten började gälla 2022-07-01 och den årliga avgälden för tomträtten uppgår till 800 800 kr. En särskild nedsättning gäller det fyra första åren och kostnaden ökar i en trappa varje år enligt följande:

2022-07-01 -- 2023-06-30 527 800 kr
2023-07-01 -- 2024-06-30 596 000 kr
2024-07-01 -- 2025-06-30 664 300 kr
2025-07-01 -- 2026-06-30 732 600 kr

Förskottsbetald effektagift

Föreningen har tidigare för femårsperioden 2022-2026 betalt ett förskott till Stockholm Exergi avseende den delen av fjärrvärmekostnaden som utgör effektagiften mot en rabatt på 9 %. Förskottsbeloppet uppgick till 1 340 tkr och innebär att föreningen inte betalar någon effektagift fram till 2027. Effektagiften 2021 uppgick till ca 295 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2023 uppgick föreningens resultat till en förlust om 537 tkr jämfört med en vinst om 40 tkr under 2022. Förändringen i resultatet mot föregående år beror främst på högre räntekostnader om 227 tkr, ökad tomträttsavgäld om 139 tkr samt kostnader för konsultation kopplat till hyreskontrakt med externa hyresgäster om 104 tkr.

I resultatet ingår poster som inte påverkar föreningens likviditet. Däribland periodisering av intäkter/kostnader och avskrivningar som är bokföringsmässiga justeringar i syfte att ge en rättvisande bild av den finansiella rapporteringen.

Föreningens kassaflöde för 2023 uppgick till -943 tkr. Det negativa kassaflödet för året beror främst på utgifter avseende projektet för upprustning av parkeringsyta och installation av elbilsladdare samt de ökade kostnaderna som förklaras ovan i föreningens resultat.

Ett lån amorterades av under året. Ingen amortering har skett på resterande lån.

Tre lån löpte ut, varav två lades om på två år till räntan 4,50 % och ett beslutades att få löpa med rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Lokal 22A - Hyresavtalet med befintliga hyresgästen Striking gick ut 2023-03-31. Föreningen tecknade ett nytt hyresavtal från 2023-04-01 med Insamlingsstiftelsen Diabetes Wellness. Avtalet sträcker sig till 2026-04-30 och förlängs löpande.

Lokal 24A - Hyresavtalet med befintliga hyresgästen Hoppetossa gick ut 2023-09-30.

Övriga uppgifter

Upprustning av parkeringsyta och utökat föreningens parkeringsplatser från 20 till 21 platser.
Installerat laddstationer för elbilsladdning till 13 av föreningens medlemmars parkeringsplatser.

Installation av energieffektivisering avseende föreningens uppvärmning.

Uppmätning av fastighetsgräns mot villatomterna för att säkerställa föreningens tomtgräns.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 971 602	2 893 011	2 865 041	2 885 812
Resultat efter fin. poster	-537 212	39 865	90 078	-165 137
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	3 388 569	3 085 643	2 827 874	2 570 105
Taxeringsvärde	112 642 000	112 642 000	85 923 000	85 923 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	609	587	583	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	77,0	77,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 501	3 523	3 559	3 410
Skuldsättning per kvm	3 209	3 229	3 298	3 160
Sparande per kvm	-59	66	76	83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	21	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	173	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	24	-	-
Energikostnad per kvm	227	218	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	1,32	0,74	0,79
Räntekänslighet	5,75	6,01	6,10	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -245 217 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Högre kostnader avseende framför allt ränta och tomträttsavgäld tynger resultatet. Föreningen väntas även 2024 redovisa ett underskott. Åtgärder i form av högre medlemsavgift har bland annat tagits för att motverka föreningens negativa resultat. Därtill väntas främst sjunkande räntor och högre hyresintäkter på sikt leda till att föreningens ekonomi balanserar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	164 300	-	-	164 300
Upplåtelseavgifter	618 400	-	-	618 400
Fond, yttre underhåll	3 085 643	-	302 926	3 388 569
Balkongfond	16 430	-	-	16 430
Balanserat resultat	-6 906 968	39 865	-302 926	-7 170 029
Årets resultat	39 865	-39 865	-537 212	-537 212
Eget kapital	-2 982 330	0	-537 212	-3 519 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 153 599
Årets resultat	-537 212
Totalt	-7 690 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	337 926
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 626
Balanseras i ny räkning	-7 955 111
	-7 690 811

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 971 602	2 893 011
Övriga rörelseintäkter	3	10 406	-3
Summa rörelseintäkter		2 982 008	2 893 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 509 029	-2 212 186
Övriga externa kostnader	8	-314 146	-171 760
Personalkostnader	9	-87 671	-94 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 370	-198 402
Summa rörelsekostnader		-3 129 216	-2 676 965
RÖRELSERESULTAT		-147 208	216 043
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	14 392	1 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-404 397	-177 417
Summa finansiella poster		-390 005	-176 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-537 212	39 865
ÅRETS RESULTAT		-537 212	39 865

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	7 871 822	7 935 342
Maskiner och inventarier	13	481 566	140 886
Summa materiella anläggningstillgångar		8 353 388	8 076 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 353 388	8 076 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 317	10 488
Övriga fordringar	14	307 262	107 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 046 167	1 290 789
Summa kortfristiga fordringar		1 375 746	1 408 796
Kassa och bank			
Kassa och bank		567 406	1 510 896
Summa kassa och bank		567 406	1 510 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 943 152	2 919 691
SUMMA TILLGÅNGAR		10 296 540	10 995 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		782 700	782 700
Fond för yttre underhåll		3 388 569	3 085 643
Summa bundet eget kapital		4 171 269	3 868 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 153 599	-6 890 538
Årets resultat		-537 212	39 865
Summa fritt eget kapital		-7 690 811	-6 850 673
SUMMA EGET KAPITAL		-3 519 542	-2 982 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 700 000	5 950 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	5 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 587 140	7 420 031
Leverantörsskulder		104 209	132 874
Skatteskulder		4 150	0
Övriga kortfristiga skulder		11 753	12 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	408 830	462 475
Summa kortfristiga skulder		10 116 082	8 028 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 296 540	10 995 919

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-147 208	216 043
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	218 370	198 402
	71 162	414 445
Erhållen ränta	14 392	1 239
Erlagd ränta	-405 374	-175 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-319 819	240 525
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 050	-1 077 290
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-78 300	-169 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-365 069	-1 006 048
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-495 530	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-495 530	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-82 891	-135 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-82 891	-135 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	-943 490	-1 141 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 510 896	2 652 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	567 406	1 510 896

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alviksgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 %
Fastighetsförbättringar	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Installationer	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 234 340	2 148 504
Hysesintäkter, lokaler	443 677	462 084
Hysesintäkter, p-platser	201 150	183 225
Övriga intäkter	92 435	99 198
Summa	2 971 602	2 893 011

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-6	-3
Elstöd	10 412	0
Summa	10 406	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79 030	73 728
Städning	93 216	91 042
Besiktning och service	11 811	2 879
Trädgårdsarbete	224 851	159 610
Snöskottning	11 968	11 186
Summa	420 876	338 445

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	105 767	124 936
Planerat underhåll	73 626	35 000
Summa	179 392	159 936

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	74 227	86 091
Uppvärmning	747 421	717 082
Vatten	116 920	99 949
Sophämtning	93 509	82 329
Summa	1 032 077	985 451

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 231	47 207
Tomträttsavgälder	561 900	423 150
Kabel-TV/Bredband	123 793	120 437
Fastighetsskatt	141 760	137 560
Summa	876 684	728 354

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 549	13 086
Övriga förvaltningskostnader	195 610	53 508
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	88 316	83 596
Serviceavgift till brf-org	6 670	6 570
Summa	314 146	171 760

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	68 740	74 200
Sociala avgifter	18 931	20 418
Summa	87 671	94 618

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	12 285	1 108
Ränteintäkter skattekonto	2 107	131
Summa	14 392	1 239

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	404 397	177 417
Summa	404 397	177 417

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 865 780	13 865 780
Årets inköp	129 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 994 780	13 865 780
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 930 438	-5 745 668
Årets avskrivning	-192 520	-184 770
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 122 958	-5 930 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 871 822	7 935 342
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 540 000	45 540 000
Taxeringsvärde mark	67 102 000	67 102 000
Summa	112 642 000	112 642 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	493 772	493 772
Inköp	366 530	0
Utgående anskaffningsvärde	860 302	493 772
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-352 886	-339 254
Avskrivningar	-25 850	-13 632
Utgående avskrivning	-378 736	-352 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	481 566	140 886

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	108 386	106 279
Skattefordringar	0	50
Bidrag Naturvårdsverket	195 000	0
Övriga fordringar	3 876	1 190
Summa	307 262	107 519

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 493	7 493
El	227	440
Uppvärmning	0	267 983
Försäkringspremier	54 029	49 231
Kabel-TV	30 881	30 012
Tomträtt	149 000	131 950
Förvaltning	22 936	22 079
Fjärrvärme effektagift	781 601	781 601
Summa	1 046 167	1 290 789

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-06-28	0,79 %		82 891
SEB	2024-09-28	4,29 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2024-05-28	4,67 %	2 937 140	2 937 140
SEB	2025-05-28	4,50 %	1 700 000	1 700 000
SEB	2025-05-28	4,50 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-05-28	0,71 %	2 450 000	2 450 000
SEB	2024-09-28	4,29 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2024-12-28	4,61 %	700 000	700 000
Summa			13 287 140	13 370 031
Varav kortfristig del			9 587 140	7 420 031

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 287 140 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483	0
El	8 202	14 689
Uppvärmning	94 540	92 115
Vatten	20 010	18 523
Sophämtning	14 292	13 097
Utgiftsräntor	3 253	4 230
Förutbetalda avgifter/hyror	268 050	319 821
Summa	408 830	462 475

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 588 000	13 588 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade på budgetmötet för räkenskapsår 2024 att höja avgifterna med 18 % från 2024-01-01.

Naturvårdsverket har beviljat föreningens ansökan om bidrag för installation av laddstationer för elbilsaddning.

Lokal 24 A - Föreningen tecknade ett nytt hyresavtal från 2024-02-20 med förskolan Lilla Äppelbo. Avtalet sträcker sig till 2029-02-28.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Aksel Wunsch Widoff
Ordförande

Cecilia Tillberg
Styrelseledamot

Gertrud Dyer
Styrelseledamot

Jessica Bergendahl
Styrelseledamot

Martin Wiig
Styrelseledamot

Ola Bengtsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Anders Thorson
Internrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514741297

Dokument

Brf Alviksgården, 702000-0415 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-09 09:26:17 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)
Färdigställt 2024-04-16 09:48:57 CEST (+0200)

Initierare

Amelie Lohman (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Aksel Wunch Widoff (AWW)
aksel.widoff@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AKSEL WUNSCH WIDOFF"
Signerade 2024-04-11 11:04:34 CEST (+0200)

Cecilia Tillberg (CT)
cecilia.tillberg@nordicwelfare.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Tillberg"
Signerade 2024-04-09 09:31:26 CEST (+0200)

Gertud Dyer (GD)
Gertrud.Dyer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERTRUD DYER"
Signerade 2024-04-09 13:29:24 CEST (+0200)

Jessica Bergendahl (JB)
bergendahl.jessica@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jessica Erica Christina Bergendahl"
Signerade 2024-04-15 21:02:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514741297

Martin Wiig (MW)
wiig.martin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN WIIG"
Signerade 2024-04-09 14:23:15 CEST (+0200)

Ola Bengtsson (OB)
benolamusik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
BENGTTSSON"
Signerade 2024-04-09 14:26:56 CEST (+0200)

Peter van Lienden (PvL)
peter@convensia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter van Lienden"
Signerade 2024-04-16 09:48:57 CEST (+0200)

Anders Thorson (AT)
athorson99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Alvar Thorson"
Signerade 2024-04-16 09:43:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alviksgården
Org.nr. 702000-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviksgården för år 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Alviksgården för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 verksamhets art, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Anders Thorson
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anders Thorson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-16 09:46:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: 55a6772e8b87445487e16e6352644b1d

Underskrift 2

Namn: Peter van Lienden
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-16 09:47:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5621354929e143ba96de2195bee2b7b7