



Årsredovisning 2023



Brf Alviks Torn

Org nr 769624-7795

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Alviks Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 2012-04-30. Registrering hos Bolagsverket skedde 2012-05-15.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades första gången 2012-05-15. Härefter har stadgeändringar gjorts och senaste registrering skedde hos Bolagsverket 2018-12-12.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2012-12-20 köpekontrakt för fastigheten Racketen 11 i Stockholms kommun och registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2013-07-02. Föreningen innehar marken med äganderätt.

För uppförande av två bostadshus på fastigheten tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Bostadshusen omfattar 151 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till 13 632 kvm och lokalarean omfattar 1 019 kvm. Föreningens totala yta uppgår till 14 651 kvm. Samtliga lägenheter är tecknade med upplåtelseavtal. Inflyttning skedde under perioden oktober 2014 till september 2015.

Föreningen disponerar 153 garageplatser dels i egen fastighet dels genom servitutsavtal i grannfastigheten Racketen 10.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
63 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i två gemensamhetsanläggningar. Den ena (Ga:3) omfattar del av kvartersgata väster om fastigheten och den andra (Ga:4) del av väg öster om fastigheten.

Servitut

Ett antal avtals- och officialservitut finns till såväl förmån som belastning för föreningens fastighet.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 721 000 000 kr, varav mark 282 400 000 kr och byggnad 438 600 000 kr. Värdeåret är 2015.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts enligt avtal av Fastum AB. Avtalet, som ursprungligen var 3-årigt, löpte fram till utgången av 2019 och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker sex månader före kontraktstidens utgång.

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Ekonomisk förening ansvarar för den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln. Efter omförhandling är avtalen från 1 juli tvååriga, och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker sex månader före kontraktstidernas utgång.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen upprättades 2014-06-12 och registrerades hos Bolagsverket 2014-07-14.

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2023 har i genomsnitt uppgått till 708 kr/kvm boarea.

Årsavgiften/kvm boarea beräknas som föreningens totala årsavgifter/föreningens totala kvm boarea.

Fr.o.m. februari 2023 höjdes årsavgiften med 10 %. Fr.o.m. januari 2024 höjdes årsavgiften med 15% p.g.a. ökade ränte- och driftskostnader. Ytterligare höjningar under 2024 kan inte uteslutas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna ske årligen med ett belopp om minst 30 kr/kvm boarea, vilket motsvarar minst 409 tkr/år. För 2023 avsätts 60 kr/kvm till yttre fonden.

De årliga avsättningarna till yttre fonden kommer framdeles successivt att öka för att möta framtida underhållsbehov.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020-2069. Genom avtal med Fastum biträdes föreningen med att utfärda en genomarbetad underhållsplan för föreningens långsiktiga investeringar och underhåll men också med syftet att skapa en trivsamt boendemiljö. Planen uppdateras löpande i webbapplikationen Planima. Planen ska säkerställa att underhåll utförs löpande och att erforderliga avsättningar till fonden för yttre underhåll sker.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12 och 14.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Langer	Ordförande
	Agneta Bengtsson	Ekonomi
	Anne Karin Hjortland	Sekreterare
	Per Cedernaes	Kommunikation
	Hannes Schmied	Fastighetsunderhåll

Suppleanter	Jan Sundell
	Mats Tronelius
	Claes Backlund

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Erika Svensson som huvudansvarig.

Valberedning

Karl Karlsson
Julia Leijon
Antje Dederling
Gun Norrefalk

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Alltjämt kvarstår, drygt sju år efter den medlemsvalda styrelsen övertog ansvaret för förvaltningen, brister i Peab Bostads leveransåtaganden enligt totalentreprenadkontraktet. Kvarstående brister, t ex läckage genom tak och fasader, kan sannolikt hänföras till konstruktionsfel. Under 2023 har avhjälpandet från Peab Bostads sida skett i en anmärkningsvärd låg omfattning.

Under 2021 framförde Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad, krav på föreningen att installera automatiska dörröppnare på ett stort antal dörrar då tillgänglighetskraven enligt gällande lagstiftning inte var uppfyllda. Föreningen har reklamerat bristen till Peab Bostad och krävt ett avhjälpande. Peab Bostad har bestridit ansvar och har inte för avsikt att avhjälpa bristen. Under 2023 slutfördes i föreningens regi installationen av dörrautomatiken. I samband med installationen tecknades service- och underhållsavtal med leverantören av automatiken. Kostnaderna för installationen uppgick till totalt drygt 3,3 Mkr. Besked om genomförd installation lämnades i december 2023 till Stadsbyggnadskontoret. Föreningen begär nu genom juridiskt ombud ersättning från Peab Bostad för installationsutgifterna. Avvisar Peab Bostad föreningens anspråk kan en rättslig prövning från föreningens sida inte uteslutas.

Ett treårigt avtal avseende elförsörjning har tecknats med Entelios AB, som innebär att föreningen anlitar en s.k. portföljförvaltare, som efter överenskommen strategi handlar upp föreningens kommande elbehov i terminer med 100 % förnyelsebar el i Entelios Flerbolagsportfölj. För detta betalas ett förvaltararvode på 1,5 öre/kWh.

I samband med uppförandet av föreningens bostadshus tecknades ett avtal med Telia om fiberanslutning med bredbandsabonnemang med 10/10 Mbit/s hastighet och TV-utbud. Nytt sexårigt avtal har under året tecknats innebärande bl.a. uppgradering av bredbandet till 500/500 Mbit/s hastighet för samtliga lägenheter.

I december tecknades ett nytt avtal med HSB Stockholm Ekonomisk förening om en förvaltartjänst. Bakgrunden är att styrelsen vill tillförsäkra en professionell hantering av övergripande och specifika frågor inom fastighetsförvaltning. Styrelsen bedömer att en sådan tjänst också utgör ett värdefullt stöd för nuvarande och framtida styrelsearbete i föreningen.

I november 2023 löstes ett lån hos Nordea på 27 Mkr och ett nytt lån upptogs på 26 Mkr. I samband med detta gjordes en extra amortering på 0,7 Mkr. Sedan 2017 har totalt extra amorteringar skett med 28.5 Mkr. Det nya lånet löper med en ränta på 4,54% mot tidigare 3,34%.

Föreningen har tagit del av statens erbjudande om elprisstöd. Stödet uppgick för föreningen till totalt 428 Tkr och den del som avsåg hushållsel återgick individuellt till de boende.

I juni uppstod ett omfattande vattenläckage som i huvudsak berörde två lägenheter och några gemensamma utrymmen. Kostnaden för återställningen uppgick till drygt 1 Mkr vilket redovisas som reparationer under not 4 driftskostnader, varav föreningens fastighetsförsäkring täckte merparten.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under 2023. Ett kontrakt har sagts upp för avflyttning under våren 2024.

Föreningens garageplatser var belagda till 90% vid utgången av året. 9 motorvärmplatser har uppgraderats till 9 moderna el laddstolpar. Nu har föreningen totalt 27 moderna laddplatser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 228 (230) medlemmar. Under året har 9 (5) överlåtelse ägt rum. Inga (0) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	14 709	14 401	13 083	12 948	12 365
Resultat efter finansiella poster	787	121	144	598	497
Soliditet (%)	89,6	89,4	88,4	88,4	87,6
Balansomslutning	844 938	848 969	858 050	858 722	865 344
Kassalikviditet (%)	10,1	14,4	24,6	137,9	225,0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 216	6 334	7 031	7 103	7 669
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	708	642	625	625	616
Skuldsättning/kvm (kr/kvm)	5 784	0	0	0	0
Sparande/kvm (kr/kvm)	289	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad/kvm (kr)	175	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar i balansräkningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Lån som förfaller inom ett år från balansdagen redovisas sedan 2021 som kortfristig skuld. Kassalikviditeten ser väsentligt sämre ut sedan dess.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddstolpar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	496 204 987	261 382 013	2 326 991	-1 054 368	121 121	758 980 744
Disposition av föregående års resultat:			817 920	-696 798	-121 121	1
Årets resultat					786 576	786 576
Belopp vid årets utgång	496 204 987	261 382 013	3 144 911	-1 751 166	786 576	759 767 321

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 751 166
årets vinst	786 576
	-964 590

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll görs med	817 920
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-368 172
i ny räkning överföres	-1 414 338
	-964 590

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 709 204	14 401 397
Övriga rörelseintäkter	3	1 604 934	518 074
Summa rörelseintäkter		16 314 138	14 919 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 360 354	-8 056 099
Övriga externa kostnader	5	-685 547	-712 453
Personalkostnader	6	-279 711	-277 484
Avskrivningar		-4 720 091	-4 707 187
Summa rörelsekostnader		-14 045 704	-13 753 223
Rörelseresultat		2 268 435	1 166 249
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 951	10 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 534 810	-1 055 876
Summa finansiella poster		-1 481 859	-1 045 127
Resultat efter finansiella poster		786 576	121 121
Årets resultat		786 576	121 121

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	838 727 831	843 365 517
Ombyggnationer	8	3 327 025	881 126
Inventarier, verktyg och installationer	9	384 178	208 503
Summa materiella anläggningstillgångar		842 439 034	844 455 146
Summa anläggningstillgångar		842 439 034	844 455 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 529	117 346
Fordringar hos entreprenör		252 365	252 365
Övriga fordringar	10	2 453 453	2 420 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 004 348	883 707
Summa kortfristiga fordringar		3 810 695	3 673 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 015 397	840 361
Summa kassa och bank		2 015 397	840 361
Summa omsättningstillgångar		5 826 092	4 514 021
SUMMA TILLGÅNGAR		848 265 126	848 969 167

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		757 587 000	757 587 000
Fond för yttre underhåll		3 144 911	2 326 991
Summa bundet eget kapital		760 731 911	759 913 991
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 751 166	-1 054 367
Årets resultat		786 576	121 121
Summa ansamlad förlust		-964 590	-933 246
Summa eget kapital		759 767 321	758 980 745
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	30 720 000	58 735 000
Summa långfristiga skulder		30 720 000	58 735 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	54 015 000	27 610 000
Leverantörsskulder		1 060 104	723 288
Skatteskulder		520 000	456 000
Övriga skulder		243 926	354 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 938 775	2 109 345
Summa kortfristiga skulder		57 777 805	31 253 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		848 265 126	848 969 167

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		786 576	121 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 720 091	4 707 187
Förändring skatteskuld/fordran		64 000	64 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 570 667	4 892 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		16 817	-80 245
Förändring av kortfristiga fordringar		-403 512	-220 712
Förändring av leverantörsskulder		336 817	41 852
Förändring av kortfristiga skulder		26 123 566	-8 697 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 644 355	-4 064 378
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 703 979	-881 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 703 979	-881 126
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-28 015 000	-610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 015 000	-610 000
Årets kassaflöde		925 376	-5 555 504
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 201 357	8 756 861
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 126 733	3 201 357

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boarea och år. Överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Marken är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Ombyggnation	3 år
Inventarier	5 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	9 655 414	8 756 345
Hyror lokaler	2 253 179	2 041 170
P-plats och garage	1 511 114	1 382 306
Debiterad fastighetsskatt	257 400	257 400
Vattenavgifter *	425 043	536 487
Elavgifter *	603 727	1 422 007
Renhållning mm lokaler	3 327	5 100
Andrahandsuthyrning	0	582
	14 709 204	14 401 397

* Till följd av ändrad periodisering består intäkter av utdebiterad el och vatten under 17 månader, augusti 2021 till och med december 2022.

I årsavgiften ingår abonnemang av bredband och TV utbud, liksom försäkring gällande bostadsrättstillägg.

Föreningen tillämpar sedan 2018 individuell debitering av kall- och varmvatten samt hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	1 082 060	503 717
Övriga intäkter	90 844	14 357
Elprisstöd	428 580	0
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	3 450	0
	1 604 934	518 074

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	314 021	252 648
Trädgårdsskötsel	123 703	106 795
Städkostnader	298 957	360 951
Hyra av entrémattor	44 466	36 475
Snöröjning/sandning	141 862	135 319
Serviceavtal	218 738	198 060
Hisservice/besiktning	134 387	123 469
Besiktningsskostnader	-3 505	15 963
Samfällighetsavgifter	6 000	4 500
Reparationer	1 477 665	951 655
Hissreparationer	86 018	63 751
Planerat underhåll	234 000	285 391
Underhåll ventilation	134 172	152 736
Fastighetsel	1 280 775	2 040 542
Uppvärmning	1 017 226	918 923
Vatten och avlopp	244 866	201 999
Avfallshantering	231 072	207 460
Bevakningskostnader	111 839	95 860
Försäkringskostnader	135 127	117 502
Bredband, telefoni och Kabel-TV	432 360	427 517
Hyra för garage	1 337 061	1 197 628
Förbrukningsinventarier/material	76 018	157 093
Övriga poster	8 269	3 861
Utbetalning av elstöd	245 490	0
Försäkringsskador	29 768	0
	8 360 355	8 056 098

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	260 000	260 000
Hemsida	5 475	5 339
Föreningsgemensamma kostnader	33 201	35 840
Revisionsarvode	41 430	38 993
Ekonomisk förvaltning	157 167	138 845
Bankkostnader	1 700	1 621
Juridisk konsultation	77 120	156 045
Underhållsplan	20 526	19 340
Medlems-/föreningsavgifter	14 910	14 212
Övriga externa tjänster	20 535	0
Övriga poster	53 483	42 218
	685 547	712 453

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	226 500	226 500
Arvode valberedning	12 000	12 000
Sociala avgifter	41 211	38 984
	279 711	277 484

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Ingående avskrivningar	-32 847 483	-28 209 797
Årets avskrivningar	-4 637 686	-4 637 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 485 169	-32 847 483
Ingående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående redovisat värde	838 727 831	843 365 517
Taxeringsvärden byggnader	438 600 000	438 600 000
Taxeringsvärden mark	282 400 000	282 400 000
	721 000 000	721 000 000
Taxeringsvärde bostäder	695 000 000	695 000 000
Taxeringsvärde lokaler	26 000 000	26 000 000
	721 000 000	721 000 000

Not 8 Ombyggnationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 216 126	335 000
Installation dörrautomatik	2 445 899	881 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 662 025	1 216 126
Ingående avskrivningar	-335 000	-335 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 000	-335 000
Utgående redovisat värde	3 327 025	881 126

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden av laddplatser	347 505	347 505
Inköp laddplatser	385 580	0
Bidrag	-127 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	605 585	347 505
Ingående avskrivningar	-139 002	-69 501
Årets avskrivningar	-82 405	-69 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 407	-139 002
Utgående redovisat värde	384 178	208 503

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	263 662	3 984
Avräkningskonto förvaltare	2 111 336	2 360 995
Övriga fordringar	78 455	55 263
2 453 453	2 420 242	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	112 334	97 682
Bevakning	38 172	34 934
Bredband	33 875	35 480
Garagehyra	115 774	196 098
Hemsida	4 003	4 003
Ekonomisk förvaltning	33 540	32 474
Medlemskap	9 280	9 280
Fastighetsskötsel	108 236	22 673
Snöjour	0	4 327
Serviceavtal	38 804	39 735
El och vatten IMD okt-dec	285 172	405 993
Övriga poster		1 028
Försäkringsersättning	225 157	0
	1 004 347	883 707

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	1,18	2024-04-29	27 695 000	27 985 000
Nordea Hypotek AB	4,54	2024-11-25	26 000 000	27 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,68	2025-11-25	31 040 000	31 360 000
Avgår kortfristig del			-54 015 000	-27 610 000
			30 720 000	58 735 000

Förfaller inom 1 år: 54 015 000 kr
Förfaller inom 2-5 år: 30 720 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	203 507	173 460
Arvode styrelse och valberedning	143 100	143 100
Sociala avgifter	44 962	44 962
Revision	42 648	42 648
Fastighetsel	159 248	342 355
Fjärrvärme	159 400	148 104
Vatten	62 321	54 044
Avfallskostnader	32 585	35 602
Snöröjning	0	2 740
Reparationer	16 155	35 153
Städning och entrémattor	0	4 245
Juridisk konsultation	0	49 912
Bredband	11 844	0
Övriga poster	1 510	3 861
Förutbetalda avgifter och hyror	1 061 494	1 029 160
	1 938 774	2 109 346

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	119 559 000	119 559 000
	119 559 000	119 559 000

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Langer
Ordförande

Per Cedernaes

Agneta Bengtsson

Hannes Schmied

Anne Karin Hjortland

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young

Erika Svensson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Alviks_Torn.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 16:07:34

Dokumentet är undertecknat av:

 AGNETA BENGTSSON (19491013XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 16:09:13
 Erika Elisabeth Svensson (19931028XXXX) Revisor	2024-04-22 16:07:34
 Anne Karin Hjortland (19630828XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 17:13:49
 Göran Langer (19610116XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-21 11:53:45
 Hannes Michael Eric Schmied (19580122XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 16:50:49
 PER LENNART CEDERNAES (19490216XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 18:26:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Alviks_Torn.pdf (427511 byte)

40532EBAC94346651B11F49041C9DDCCCA9C78D69F10BF00E3AFB8183731184AE01EE792BE8DF11DC78C
3B3EB292C9A33D3CDD1FB9FBEE35FBF837B3D760C0B3

<https://esign.summera.support/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alviks Torn, org.nr 769624-7795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alviks Torn 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Alviks Torn 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-22 16:09:34

Dokumentet är undertecknat av:

 Erika Elisabeth Svensson (19931028XXXX) Revisor

2024-04-22 16:09:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (30206 byte)

876D7A55F8187DC6A4BB1E1CA36E5A03D9E8147399BD701A8668386774FD05000A17696495D2272875C3
BB8A797A6B844D2BFE146220EA6DF0B00E39000DFCC2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support