

Årsredovisning 2023

Brf Fornåker i Alsike Nord

769629-7303



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning om negativt resultat | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 15 |

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 Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-09. Stadgar registrerades 2018-09-19 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 fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Vrå 1:726 | 2017 | Knivsta |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 3 380 kvm. Byggnadernas totalyta är 3380 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Jimmy Kvarnström | Ordförande |
| Erik Hognesius | Styrelseledamot |
| Eugenio Osorio Florio | Styrelseledamot |
| Jan-Olof Fjellstrand | Styrelseledamot |
| Lucas Löwenäng | Styrelseledamot |
| Marie Anderbrant | Styrelseledamot |

Valberedning

Tina Englund, Ida Sköld

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Petter Kindlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Snöröjning | Knivsta Grävmaskiner AB |
| Ekonomisk förvaltare | Nabo Uppsala AB |
| Solcellsanläggning och laddboxar | Svea solar AB |
| Elhandelsavtal | Fortum Ellevio AB |
| IMD | Svea smartgrid |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen haft en del utmaningar pga det ekonomiska läget, vilket har inneburit ökade kostnader för räntor och el. Räntorna på föreningens lån har ökat under året, vilket har inneburit högre räntekostnader för 2023. För att möta denna utmaning beslutade styrelsen att höja avgiften med 15% från 2023-01-01 och ytterligare 15% från 2023-06-01. Beslutet togs för att säkerställa att föreningen kan fortsätta driva verksamheten på ett hållbart och ekonomiskt stabilt sätt.

Styrelsen beslutade att höja debiteringen av kallvatten från den 1/2-2024. Orsaken till det är att Roslagsvatten har höjt vatten-taxan för 2024 och tanken är att föreningens debitering för vatten ska motsvara kostnaderna Roslagsvatten tar ut. Höjningen kommer motsvara cirka 120 kr per månad.

Föreningen har under 2023 mottagit elstöd. Detta har i sin helhet utbetalats till medlemmarna fördelat efter respektive lägenhets förbrukning under perioden som elstödet beräknades på

Förändringar i avtal

Byte elhandelsavtal till Fortum Ellevio AB från juli 2023.

Övriga uppgifter

Föreningen har från 1/10-2023 valt att gå ifrån timdebitering av radhusens elförbrukning. Orsaken till förändringen är att föreningen inte längre har ett timprisavtal med elbolaget. Skillnaden i elpris mot tidigare bedöms av styrelsen bli liten.

Styrelsen bytte ordförande från Gustav Carnerheim till Jimmy Kvarnström den 2/11-2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 809 688 | 2 399 773 | 2 032 948 | 1 923 925 |
| Resultat efter fin. poster | -806 985 | -63 283 | 110 478 | 29 700 |
| Soliditet (%) | 58 | 58 | 58 | 58 |
| Yttre fond | 1 026 800 | 820 800 | 614 800 | 408 800 |
| Taxeringsvärde | 50 843 000 | 50 843 000 | 50 843 000 | 47 814 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 831 | 710 | 601 | 569 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,8 | 100 | 100 | 100 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 14 098 | 14 127 | 13 957 | 14 234 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 14 098 | 14 127 | 13 957 | 14 234 |
| Sparande per kvm totalyta | 28 | 230 | 276 | 252 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 97 | 121 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 39 | 36 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta | 135 | 158 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,09 | 1,55 | 1,20 | 1,29 |
| Räntekänslighet (%) | 16,9 | 19,8 | 23,2 | 25,0 |

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 el (totalt 399 654 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning om negativt resultat

Avskrivningarna överstiger det negativa resultatet och föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet även under ett år med rekordhøga räntor. Givet att alla prognoser pekar mot sjunkande räntor under 2024 så kommer föreningens kassaflöde stärkas ytterligare och säkerställer att föreningen kan finansiera framtida underhåll

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 26 000 000 | - | - | 26 000 000 |
| Upplåtelseavgifter | 41 470 000 | - | - | 41 470 000 |
| Fond, yttre underhåll | 820 800 | - | 206 000 | 1 026 800 |
| Balanserat resultat | -516 550 | -63 283 | -206 000 | -785 833 |
| Årets resultat | -63 283 | 63 283 | -806 985 | -806 985 |
| Eget kapital | 67 710 967 | 0 | -806 985 | 66 903 982 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -785 833 |
| Årets resultat | -806 985 |
| Totalt | -1 592 818 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 206 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 798 818 |
| | -1 592 818 |

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 | 2 809 688 | 2 399 773 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 91 617 | 2 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 901 305 | 2 399 775 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -748 317 | -780 155 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -87 215 | -77 249 |
| Personalkostnader | 10 | -36 689 | -32 854 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -901 716 | -839 240 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 773 937 | -1 729 498 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 127 367 | 670 277 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 656 | 2 143 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 952 009 | -735 702 |
| Summa finansiella poster | | -1 934 353 | -733 559 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -806 985 | -63 283 |
| ÅRETS RESULTAT | | -806 985 | -63 283 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 112 308 811 | 113 132 455 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 877 574 | 955 646 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 113 186 385 | 114 088 101 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 113 186 385 | 114 088 101 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 17 206 | 17 003 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 684 195 | 1 689 362 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 160 466 | 174 100 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 861 867 | 1 880 465 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 861 867 | 1 880 465 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 115 048 252 | 115 968 566 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 67 470 000 | 67 470 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 026 800 | 820 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 68 496 800 | 68 290 800 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -785 833 | -516 550 |
| Årets resultat | | -806 985 | -63 283 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 592 818 | -579 833 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 66 903 982 | 67 710 967 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 0 | 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 800 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 47 650 000 | 46 950 000 |
| Leverantörsskulder | | 51 458 | 101 781 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 985 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 440 827 | 405 818 |
| Summa kortfristiga skulder | | 48 144 270 | 47 457 599 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 115 048 252 | 115 968 566 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 668 968 | 986 770 |
| Resultat efter finansiella poster | -806 985 | -63 283 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 901 716 | 839 240 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 94 731 | 775 957 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 31 799 | 129 695 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -13 329 | -598 436 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 113 201 | 307 216 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | -198 768 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | -198 768 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -100 000 | 573 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -100 000 | 573 750 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 13 201 | 682 198 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 682 169 | 1 668 968 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord 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.

I årsavgiften ingår kostnader för el , vatten och parkering.

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 % |
| Maskiner och inventarier | 6,67 - 12,5 % |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 103 348 | 1 681 992 |
| Hysesintäkter, p-platser | 183 456 | 180 468 |
| Vatten | 127 920 | 127 920 |
| El | 394 964 | 409 393 |
| Summa | 2 809 688 | 2 399 773 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|---------------|----------|
| Öres- och kronutjämnning | -0 | 2 |
| Elprisstöd | 91 617 | 0 |
| Summa | 91 617 | 2 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 8 833 | 4 320 |
| Trädgårdsarbete | 1 379 | 1 433 |
| Snöskottning | 47 281 | 40 750 |
| Summa | 57 493 | 46 503 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 13 826 | 73 635 |
| Summa | 13 826 | 73 635 |

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|-------|------|------|
| Summa | 0 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 326 567 | 410 291 |
| Utbetalning av elstöd till medlemmar | 91 617 | 0 |
| Vatten | 130 426 | 123 109 |
| Sophämtning | 71 901 | 71 901 |
| Summa | 620 511 | 605 301 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 56 487 | 54 716 |
| Summa | 56 487 | 54 716 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 8 840 | 8 658 |
| Övriga förvaltningskostnader | 26 003 | 23 994 |
| Revisionsarvoden | 22 500 | 15 375 |
| Ekonomisk förvaltning | 29 872 | 29 222 |
| Summa | 87 215 | 77 249 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 27 917 | 25 000 |
| Sociala avgifter | 8 772 | 7 854 |
| Summa | 36 689 | 32 854 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 952 009 | 735 702 |
| Summa | 1 952 009 | 735 702 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 117 662 500 | 117 662 500 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 117 662 500 | 117 662 500 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 530 045 | -3 706 401 |
| Årets avskrivning | -823 644 | -823 644 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 353 689 | -4 530 045 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 112 308 811 | 113 132 455 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>35 298 000</i> | <i>35 298 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 41 873 000 | 41 873 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 970 000 | 8 970 000 |
| Summa | 50 843 000 | 50 843 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 971 242 | 0 |
| Inköp | 0 | 971 242 |
| Utgående anskaffningsvärde | 971 242 | 971 242 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -15 596 | 0 |
| Avskrivningar | -78 072 | -15 596 |
| Utgående avskrivning | -93 668 | -15 596 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 877 574 | 955 646 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 713 | 387 |
| Skattefordringar | 0 | 20 007 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 313 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 612 389 | 616 829 |
| Borgo | 1 069 780 | 1 052 139 |
| Summa | 1 684 195 | 1 689 362 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 104 979 | 120 601 |
| Försäkringspremier | 38 738 | 37 197 |
| Förvaltning | 16 749 | 16 302 |
| Summa | 160 466 | 174 100 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-12-28 | 4,59 % | 15 950 000 | 15 950 000 |
| SEB | 2024-09-28 | 4,55 % | 15 450 000 | 15 450 000 |
| SEB | 2024-02-28 | 4,48 % | 15 450 000 | 15 450 000 |
| SEB | 2024-01-28 | 4,67 % | 800 000 | 900 000 |
| Summa | | | 47 650 000 | 47 750 000 |
| Varav kortfristig del | | | 47 650 000 | 46 950 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 150 000 kr.

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

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| EI | 47 134 | 110 118 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 000 | 15 000 |
| Löner | 17 500 | 14 583 |
| Sociala avgifter | 5 499 | 4 582 |
| Utgiftsräntor | 139 392 | 74 413 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 211 302 | 187 122 |
| Summa | 440 827 | 405 818 |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 47 850 000 | 47 850 000 |

Underskrifter

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

Knivsta

Jimmy Kvarnström
Ordförande

Erik Hognesius
Styrelseledamot

Eugenio Osorio Florio
Styrelseledamot

Jan-Olof Fjellstrand
Styrelseledamot

Lucas Löwenäng
Styrelseledamot

Marie Anderbrant
Styrelseledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2024 10:42

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 19.03.2024 12:38

DOCUMENT ID:
B1mXLYxw06

ENVELOPE ID:
Bkxm8FIPC6-B1mXLYxw06

DOCUMENT NAME:
Brf Fornåker i Alsike Nord, 769629-7303 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. JAN-OLOF FJELLSTRAND janne@fjellstrand.com | Signed Authenticated | 19.03.2024 12:59 19.03.2024 12:53 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/10/19) IP: 94.191.152.76 |
| 2. PER JIMMY KVARNSTRÖM Jimmy.kvarnstrom@gmail.com | Signed Authenticated | 19.03.2024 13:48 19.03.2024 13:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/03/03) IP: 95.140.185.18 |
| 3. EUGENIO OSORIO FLORIO keno68@hotmail.com | Signed Authenticated | 19.03.2024 14:17 19.03.2024 14:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/01/04) IP: 90.235.82.70 |
| 4. ERIK HOGNESIUS erik.hognesius@gmail.com | Signed Authenticated | 19.03.2024 14:42 19.03.2024 14:39 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/05/23) IP: 94.254.123.226 |
| 5. Lucas Christopher Thomas Löwenä ng luke.lowenang@outlook.es | Signed Authenticated | 19.03.2024 17:17 19.03.2024 17:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/01/29) IP: 95.140.185.5 |
| 6. MARIE ANDERBRANT marie_anderbrant@hotmail.com | Signed Authenticated | 19.03.2024 18:31 19.03.2024 18:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1981/11/17) IP: 83.172.113.59 |
| 7. PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se | Signed Authenticated | 20.03.2024 10:42 20.03.2024 08:32 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fornåker i Alsike Nord

Org.nr 769629-7303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fornåker i Alsike Nord för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fornåker i Alsike Nord för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2024 10:41

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 19.03.2024 12:38

DOCUMENT ID:
SJbMLFlvC6

ENVELOPE ID:
HkXUFGwCT-SJbMLFlvC6

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Fornåker i Alsike Nord.pdf
3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se | Signed Authenticated | 20.03.2024 10:41 20.03.2024 10:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed