

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Rävgröten i Alsike

Org.nr. 769626-0079

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

## **Brf Rävgrytet i Alsike**

Org.nr. 769626-0079

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

##### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vrå 1:705 i Knivsta kommun omfattande nio byggnader i två plan med två lägenheter i vardera huskropp sammanlagt 18 lägenheter. Fastigheten förvärvades under 2015.

Brf Rävgrytet i Alsike är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras med 0,25 % av taxeringsvärdet. Då föreningen fått in upplåtelseavgifter vilka kan och till viss del löpande har använts till underhåll samt att föreningen har ett positivt kassaflöde har föreningen tillräckliga medel för underhåll varför ingen avsättning till fond för yttre underhåll föreslås i år.

##### **Styrelse**

Marcus Agelii, ordförande

Marie Löfving Johansson, ledamot

Jesper Dahlqvist, ledamot

Ahmet Uslu, ledamot

Elin Wingård, ledamot

Sasgar Saleh, suppleant

Kristian Hjertén, suppleant

Föreningens säte är Knivsta.

##### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början	31
Antal tillkommande medlemmar under året	4
Antal avgående medlemmar	-3
Antalet medlemmar vid årets utgång	32

## Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 169 424	1 103 325	1 040 904	1 010 614
Resultat efter finansiella poster	-210 487	-144 088	-157 822	-90 756
Soliditet (%)	68,50	68,17	66,45	66,35
Kassalikviditet (%)	293,97	201,06	654,55	726,32
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	565	533		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,96	100		
Skuldsättning (kr/kvm)	8 607	8 704		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 607	8 704		
Sparande (kr/kvm)	210	211		
Räntekänslighet (%)	15,24	16,33		
Energikostnad (kr/kvm)	95	72		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2070 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2070 kvadratmeter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 500 000	0	33 336	0	-1 317 784
Årets resultat					-210 487
Belopp vid årets utgång	40 500 000	0	33 336	0	-1 528 271

### Resultatdisposition

Medel att behandla:

Balanserat resultat	-1 317 784
Årets förlust	-210 487
	<hr/>
	-1 528 271

Behandling av förlust:

Överförs i ny räkning	-1 528 271
	<hr/>
	-1 528 271

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Rävgröten i Alsike

Org.nr. 769626-0079

### RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter		1 169 424	1 103 325
Övriga rörelseintäkter		480	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 169 904</u>	<u>1 103 325</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-264 933	-205 842
Övriga externa kostnader		-27 770	-54 713
Personalkostnader	2	-12 196	-12 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 682	-580 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-907 581</u>	<u>-853 122</u>
<b>Rörelseresultat</b>		262 323	250 203
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 810	-394 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-472 810</u>	<u>-394 291</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-210 487	-144 088
<b>Resultat före skatt</b>		-210 487	-144 088
<b>Årets resultat</b>		<u>-210 487</u>	<u>-144 088</u>

**Brf Rävgrytet i Alsike**

Org.nr. 769626-0079

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	55 772 842	56 348 751
Inventarier, verktyg och installationer	4	236 490	263 263
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>56 009 332</u>	<u>56 612 014</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 009 332	56 612 014
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		34 705	24 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 409	29 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>66 114</u>	<u>53 653</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		860 617	860 362
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>860 617</u>	<u>860 362</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		926 731	914 015
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 936 063</b>	<b>57 526 029</b>

**Brf Rävgröten i Alsike**

Org.nr. 769626-0079

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

40 500 000

40 500 000

Fond för yttre underhåll

33 336

33 336

**Summa bundet eget kapital**

40 533 336

40 533 336

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 317 784

-1 173 697

Årets resultat

-210 487

-144 088

**Summa fritt eget kapital**

-1 528 271

-1 317 785

**Summa eget kapital**

39 005 065

39 215 551

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

17 615 760

17 855 880

**Summa långfristiga skulder**

17 615 760

17 855 880

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

200 560

161 000

Leverantörsskulder

0

26 960

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 678

266 638

**Summa kortfristiga skulder**

315 238

454 598

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****56 936 063****57 526 029**

**Brf Rävgrytet i Alsike**

Org.nr. 769626-0079

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		262 323	250 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		602 682	580 371
Erlagd ränta		-472 810	-394 291
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>392 195</u>	<u>436 283</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-10 238	-22 547
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 223	37 168
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-26 960	11 605
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-151 960	130 585
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>200 814</u>	<u>593 094</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	-267 725
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>-267 725</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		39 560	-39 560
Amortering långfristiga lån		-240 120	-1 661 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-200 560</u>	<u>-1 700 560</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		255	-1 375 192
Likvida medel vid årets början		860 362	2 235 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>860 617</u>	<u>860 362</u>

## Brf Rävgröten i Alsike

Org.nr. 769626-0079

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planliga avskrivningar av 1% baserad på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

#### Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal	2024	2023
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	9 997	9 997
	<hr/> 9 997	<hr/> 9 997
Sociala kostnader	2 199	2 199
Summa styrelse och övriga	<hr/> 12 196	<hr/> 12 196

#### Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 100 000	61 100 000
Utgående anskaffningsvärden	61 100 000	61 100 000
Ingående avskrivningar	-4 751 249	-4 175 340
Årets avskrivningar	-575 909	-575 909
Utgående avskrivningar	<hr/> -5 327 158	<hr/> -4 751 249
Redovisat värde	55 772 842	56 348 751

## Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

### NOTER

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	267 725	0
Inköp	0	267 725
Utgående anskaffningsvärden	267 725	267 725
Årets avskrivningar	-26 773	-4 462
Redovisat värde	236 490	263 263

<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	802 240	644 000
Förfaller senare än 5 år	16 813 520	17 211 880
Årets ränta och räntebindningsdag på föreningens lån:		
Lån 1 4,52% ränta med förfallodag 2026-09-25		
Lån 2 0,977% ränta med förfallodag 2025-09-25		
Lån 3 4,2% ränta med förfallodag 2026-09-25		
Lån 4 2,65% ränta med förfallodag 2026-09-25		

### Övriga noter

<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000

## Brf Rävgrytet i Alsike

Org.nr. 769626-0079

### NOTER

#### Not 7 Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

I årsavgiften ingår försäkring, snöröjning, abonnemang för tv, bredband och telefoni samt en parkeringsplats.

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

##### Årsavgift / kvm

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

##### Skuldsättning / kvm

Den totala låneskulden dividerad med total yta.

##### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

##### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

##### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

##### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Brf Rävgröten i Alsike**

Org.nr. 769626-0079

**NOTER**

Knivsta

17/4 - 25



Marcus Agelii



Marie Löfving Johansson



Ahmet Üslu

Elin Wingård



Jesper Dahlqvist



Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2025.



Daniel Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rävgrytet i Alsike, org.nr 769626-0079

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rävgrytet i Alsike för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Rävgrytet i Alsikes finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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**

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 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 Bostadsrättsföreningen Rävgrödet i Alsike för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 17 april 2025



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor