



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Alprosen 4
Org nr 769613-2419





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Alprosen 4 med säte i Linköping org.nr. 769613-2419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-07-08. Föreningen har säte i Linköping.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alprosen 4	2006-08-01	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 392
1	lokaler (hyresrätt)	40
20	garageplatser	0
Totalt 52 objekt		2 432

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok, 5 st 5 rok och 3 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Fält	Ordförande	2019-04-24	
Niklas Weman	Ledamot	2022-04-24	
Markus Danielsson	Ledamot	2024-07-18	
Amanda Wessne	Ledamot	2022-04-24	2024-07-18
Christer Johansson	Suppleant	2020-08-30	
Hanna Dahl	Suppleant	2022-04-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Richard Fält och Markus Danielsson och suppleanten Hanna Dahl.

Styrelsen har under 2024 hållit 13 protokollförda styrelsemöten

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Richard Fält och Niklas Weman.

Revisorer har varit Maria Johansson, Blixt Revision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit Andreas Ridderstad och Pär Stjärnberg, valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.
En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsunderhåll

- Hanterat vattenskada på Östgötagatan 41B där två lägenheter berördes.
- Demonterat VVC-element i källaren på Östgötagatan 41B för att minska risken för att tillväxt av legionella i tappvarmvatten.
- Högtryckstvättning av all marksten på innergården.
- Bytt avstängningsventiler på huvudvattenledningen in i huset samt monterat obligatorisk konsol för vattenmätare.
- Monterat luftavfuktare i garaget för att stävja tillväxten av stalaktiter och förhindra mögelpåväxt.
- Hanterat omfattande åtgärder efter OVK-besiktning av självdragskanaler. Arbetet påbörjades med besiktning 2023-10-02 och pågick alltjämt vid årets utgång (intyg om godkänd OVK kom att utfärdas 2025-03-25).
- Byta av samtliga lysknappar i de fyra trapphusen.
- Utarbetat plan för åtgärd avseende återkommande problem med vatten i källaren på Gustav Adolfsgatan. Leverantören Wilzéns är vald..
- Utfört underhåll av verksamhetslokalen (renovering av ytterdörr samt tätning av fönster).



- Ny servisledning till fastigheten är indragen, men är ej ansluten. Med ny servisledning fås kapacitet att kunna installera laddboxar i garage.
- Utarbetat ett förslag på nya stadgar. Behovet av nya stadgar är främst att de nuvarande inte följer aktuell lagstiftning, men även att de inte ger det stöd och den tydlighet rörande ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättshavare (t.ex. rörande underhåll och renovering i lägenhet).

Förestående arbeten och årlig besiktning

- Bättringsmålning i trapphus.
- Genomföra markarbeten på Gustav Adolfsgatan för att förhindra återkommande vattenskador i källaren.
- Slutföra installation av ny servisledning in till fastigheten.
- Montering av ståldörr in till garage från innergården.
- Ersätta GSM-modul som öppnar garageporten med samma lösning som används för övriga entrédörrar i fastigheten.
- Starta systematiskt brandskyddsarbete, SBA.
- Målning av fönster. Avvaktar besked från målerifirma.
- Vidare byggnadstekniska förberedelser inför montering av laddboxar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder längre fram

- År 2030 är det planerat att genomföra relining av stammar samt renovera balkonger.
- År 2035 är det planerat att byta takpannor.
- År 2040 är det planerat att putsa om fasad mot gata samt byte av hiss.
- År 2044 är det planerat att byta stammar i kök och badrum.

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan, vilken revideras årligen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2024.

Väsentliga avtal

- Avtal avseende ekonomiska förvaltningen tecknat med HSB Östergötland.
- Avtal avseende fastighetsskötseln tecknat med HSB Boservice (inkl. jouravtal).
- Nytt avtal avseende försäkringar tecknat med If (tidigare Länsförsäkringar Östgöta). Inkluderar bl.a. brf-tillägg för alla medlemmar.
- Avtal avseende elnät, vatten, avlopp, fjärrvärme och avfall tecknat med Tekniska Verken.
- Avtal avseende el-energi tecknat med Bixia.
- Avtal avseende returavfall tecknat med Stena Recycling.
- Nytt avtal avseende data tecknat med Tele2 (högre hastighet, lägre pris, färre tv-kanaler).
- Avtal avseende M2M-telefoni tecknat med Telia Sonera (för garageport).
- Avtal avseende port-telefoni tecknat med DinBox.
- Avtal avseende digital signering tecknat med Visma Financial Solutions.
- Serviceavtal avseende brandskyddsutrustning m.m. tecknat med Anticimex.
- Serviceavtal avseende garageport tecknat med Östgöta Portservice.
- Serviceavtal avseende hiss på Gustav Adolfsgatan 17A är tecknat med Kiwa och Kone.
- Serviceavtal avseende utr. i tvättstuga och torkrum tecknat med Östgöta Maskintjänst.
- Nytt serviceavtal avseende avfuktare i garage inkluderat från leverantören Vått & Torrt.

Under året avslutades avtal avseende hemsida med Housing Platform Nordic och hemsidan avvecklades.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	82	187	224	195	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 911	3 931	3 951	3 961	3 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 977	3 997	4 017	4 027	4 027
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	194	181	184	185	168
Årsavgifter, kr/kvm	749	681	636	606	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	87	87	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	874	766	718	688	685
Nettoomsättning, tkr	1 991	1 823	1 724	1 645	1 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-157	136	169	-25	-128
Soliditet, %	69	70	70	70	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 193 961 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 82 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med med 10% under 2024 och 3,5% fr o m 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 319 699	0	0	22 319 699
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 822 026	0	0	2 822 026
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 153 987	0	681 205	2 835 192
S:a bundet eget kapital, kr	27 295 712	0	681 205	27 976 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 207 248	136 330	-681 205	-4 752 123
Årets resultat, kr	136 330	-136 330	-157 290	-157 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 070 918	0	-838 495	-4 909 413
S:a eget kapital, kr	23 224 794	0	-157 290	23 067 504

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 758 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 795 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 070 918
Årets resultat, kr	-157 290
Reservation till underhållsfond, kr	-758 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 795
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 909 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 909 413
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 991 395	1 838 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 358	23 631
Summa Rörelseintäkter		2 125 753	1 861 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 509 407	-1 153 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 892	-37 726
Personalkostnader	Not 6	-45 997	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-280 383	-280 383
Summa Rörelsekostnader		-1 902 678	-1 517 724
Rörelseresultat		223 075	344 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 158	2 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 523	-210 282
Summa Finansiella poster		-380 365	-207 820
Resultat efter finansiella poster		-157 290	136 330
Resultat före skatt		-157 290	136 330
Årets resultat		-157 290	136 330



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	31 134 575	31 208 105
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	15 309	30 617
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 149 884	31 238 722
Summa Anläggningstillgångar		31 149 884	31 238 722

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 641	29 399
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	971 878	794 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 234	65 444
Summa Kortfristiga fordringar		1 015 753	889 167

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 029 586	1 012 412
Summa Kassa och bank		1 029 586	1 012 412

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		33 195 223	33 140 300
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 141 725	25 141 725
Fond för yttre underhåll	2 835 192	2 153 987
Summa Bundet eget kapital	27 976 917	27 295 712

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 752 123	-4 207 248
Årets resultat	-157 290	136 330
Summa Ansamlad förlust	-4 909 413	-4 070 918

Summa Eget kapital	23 067 504	23 224 794
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 512 170	9 560 502
Leverantörsskulder		358 086	139 717
Skatteskulder	Not 14	5 608	4 777
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	21 497	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	230 358	210 510
Summa Kortfristiga skulder		10 127 719	9 915 506

Summa Skulder		10 127 719	9 915 506
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		33 195 223	33 140 300
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	223 075	344 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	280 383	280 383
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	280 383	280 383
Erhållen ränta	15 690	55
Erlagd ränta	-392 885	-167 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 263	456 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 668	-28 017
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	257 907	-52 300
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	307 575	-80 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 838	376 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-191 545	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 545	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-48 332	-48 332
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 332	-48 332
Årets kassaflöde	193 961	327 961
Likvida medel vid årets början	1 806 559	1 478 597
Likvida medel vid årets slut	2 000 519	1 806 559



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023. Systembytet har inneburit att vissa intäkter och kostnader redovisas på en annan plats än tidigare i årsredovisningen. De största förändringarna är att övriga intäkter har flyttats från nettoomsättningen till övriga rörelseintäkter och förvaltning från övrigt till drift.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 10-100 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 791 972	1 629 072
	Hyror lokaler	0	27 895
	Hyror garage och parkeringsplatser	178 310	165 900
	Övriga primära intäkter	21 113	15 376
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 991 395	1 838 243
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 991 395	1 838 243
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	128 551	9 841
	Övriga sekundära intäkter	5 807	13 790
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	134 358	23 631
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-180 030	-201 223
	Snö och halk-bekämpning	-9 481	-12 213
	Reparationer	-87 595	-57 846
	Planerat underhåll	-76 795	-37 940
	Försäkringsskador	-266 456	-31 771
	El	-46 694	-53 349
	Uppvärmning	-370 968	-343 133
	Vatten	-54 606	-44 891
	Sophämtning	-78 651	-63 667
	Fastighetsförsäkring	-53 858	-56 838
	Kabel-TV och bredband	-138 316	-115 573
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 070	-59 799
	Förvaltningsavtalskostnader	-66 519	-63 976
	Övriga driftkostnader	-18 369	-11 399
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 509 407	-1 153 618

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 346	0
	Administrationskostnader	-12 287	-8 707
	Extern revision	-29 353	-13 694
	Medlemsavgifter	-5 103	0
	Föreningsverksamhet	-4 298	-3 553
	Övriga förvaltningskostnader	-13 505	-11 772
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 892	-37 726
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-35 000
	Sociala avgifter	-10 997	-10 997
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 997	-45 997
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-265 075	-265 075
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 308	-15 308
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-280 383	-280 383

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 763 668	25 763 668
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 906 664	9 906 664
	Årets investeringar	191 545	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 861 877	35 670 332
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 462 227	-4 197 152
	Årets avskrivningar	-265 075	-265 075
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 727 302	-4 462 227
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 134 575	31 208 105
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 054 000	1 054 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	41 654 000	41 654 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 700 000	15 700 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	175 791	175 791
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	175 791	175 791
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-145 174	-129 866
	Årets avskrivningar	-15 308	-15 308
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-160 482	-145 174
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 309	30 617
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	970 934	794 147
	Övriga fordringar	944	177
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	971 878	794 324

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 875	2 407
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 359	63 036
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 234	65 444

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Svenska Handelsbanken	613 899	612 412
Svenska Handelsbanken	415 687	400 000
Summa Kassa och bank	1 029 586	1 012 412

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,45%	2025-03-03	4 800 000	0
Stadshypotek	4,0%	2025-01-02	4 712 170	48 332
			9 512 170	48 332

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 512 170
Kortfristig del	9 512 170
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	48 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	193 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	5 608	4 777
Summa Skatteskulder	5 608	4 777

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	21 497	0
Summa Övriga skulder	21 497	0

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	151 863	154 653
	Upplupna räntekostnader	58 495	55 857
	Övriga upplupna kostnader	20 000	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	230 358	210 510

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alprosen 4
Org. Nr. 769613-2419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Alprosen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD FÄLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:07:34



MARKUS DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:47:40



NIKLAS WEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 22:26:09



MARIA JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:35:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Alprosen 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:34:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.