

Årsredovisning 2024

Brf Alviksgården

702000-0415



 Hke-OyUDegg-r1Q-uJ8wxlx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alviksgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Niten 6	1945	Stockholm

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Gertrud Dyer	Styrelseordförande
Martin Wiig	Styrelseledamot
Annie Olofsson	Styrelseledamot
Catarina Oscarsson	Styrelseledamot
Jessica Bergendahl	Styrelseledamot
Aksel Wunsch Widoff	Styrelsesuppleant
Alexander Thorell	Styrelsesuppleant

Valberedning

Cecilia Tillberg
Julia Lagerskog

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Peter van Lienden Auktoriserad revisor
Anders Thorson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Brandskyddskontroll och sotning av eldstäder
Renovering av lokal i port 24A
- 2023** ● Installation av elbilsladdare
Byte av lysrörsarmatur i gemensamma utrymmen
Installation av avläsare för energieffektivisering
- 2021** ● Utbyte av ställdon i fjärrvärmeanläggningen
Förbättring målning av dörrar och garageportar
- 2020** ● Reparation pga. vattenskada
Installation av nytt låssystem
Förbättrad utebelysning
- 2019** ● Stamspolning
- 2018** ● Ommålning av trapphus och källargångar

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Tomträttsavtal

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

2022-07-01 -- 2023-06-30 527 800 kr

2023-07-01 -- 2024-06-30 596 000 kr

2024-07-01 -- 2025-06-30 664 300 kr

2025-07-01 -- 2026-06-30 732 600 kr

Förskottsbetald effektagift

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2024 uppgick föreningens resultat till en förlust om 1 448 tkr jämfört med en förlust om 537 tkr under 2023. Den negativa förändringen i föreningens resultat mot föregående år beror på renoveringskostnader om 1 051 tkr kopplat till en av föreningens lokaler. Exkluderat denna renoveringskostnad hade föreningen en positiv förändring mot föregående år till följd höjda årsavgifter och högre hyresintäkter men motverkades något av högre kostnader för ränta och tomträttsavgäld.

Föreningens kassaflöde för 2024 uppgick till 219 tkr.

Föreningen upptog under året ett lån om 900 tkr till följd av lokalrenoveringen och påbörjade också amortering av detta under året. Under året löpte 3 av föreningens bundna lån ut som beslutades att få löpa med rörlig ränta

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 18%.

Förändringar i avtal

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

Övriga uppgifter

I samband med tecknande av nytt hyresavtal i lokal 24A genomfördes en renovering av lokalen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 449 789	2 971 602	2 893 011	2 865 041
Resultat efter fin. poster	-1 447 554	-537 212	39 865	90 078
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	3 652 869	3 388 569	3 085 643	2 827 874
Taxeringsvärde	112 642 000	112 642 000	112 642 000	85 923 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	609	587	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	77,5	77,0	77,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 728	3 501	3 523	3 559
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 418	3 209	3 229	3 298
Sparande per kvm totalyta, kr	-8	-59	66	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	181	173	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	227	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	3,03	1,32	0,74
Räntekänslighet (%)	5,21	5,75	6,01	6,10

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -33 161 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Åtgärder i form av högre medlemsavgift har bland annat tagits för att motverka föreningens negativa resultat.

Därtill väntas främst sjunkande räntor och högre hyresintäkter på sikt leda till att föreningens ekonomi balanserar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	164 300	-	-	164 300
Upplåtelseavgifter	618 400	-	-	618 400
Fond, yttre underhåll	3 388 569	-	264 300	3 652 869
Balkongfond	16 430	-	-	16 430
Balanserat resultat	-7 170 029	-537 212	-264 300	-7 971 541
Årets resultat	-537 212	537 212	-1 447 554	-1 447 554
Eget kapital	-3 519 542	0	-1 447 554	-4 967 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 955 111
Årets resultat	-1 447 554
Totalt	-9 402 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	337 926
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 051 334
Balanseras i ny räkning	-8 689 257
	-9 402 665

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 449 789	2 971 602
Övriga rörelseintäkter	3	2 673	10 406
Summa rörelseintäkter		3 452 462	2 982 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 815 228	-2 509 029
Övriga externa kostnader	9	-199 480	-314 146
Personalkostnader	10	-86 320	-87 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 401	-218 370
Summa rörelsekostnader		-4 352 429	-3 129 216
RÖRELSERESULTAT		-899 967	-147 208
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	7 523	14 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-555 110	-404 397
Summa finansiella poster		-547 587	-390 005
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 447 554	-537 212
ÅRETS RESULTAT		-1 447 554	-537 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	13	7 670 702	7 871 822
Maskiner och inventarier	14	431 285	481 566
Summa materiella anläggningstillgångar		8 101 987	8 353 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 101 987	8 353 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 469	22 317
Övriga fordringar	15	110 712	307 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	803 371	1 046 167
Summa kortfristiga fordringar		931 552	1 375 746
Kassa och bank			
Kassa och bank		786 814	567 406
Summa kassa och bank		786 814	567 406
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 718 366	1 943 152
SUMMA TILLGÅNGAR		9 820 353	10 296 540

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		782 700	782 700
Fond för yttre underhåll		3 652 869	3 388 569
Summa bundet eget kapital		4 435 569	4 171 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 955 111	-7 153 599
Årets resultat		-1 447 554	-537 212
Summa fritt eget kapital		-9 402 665	-7 690 811
SUMMA EGET KAPITAL		-4 967 096	-3 519 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	3 700 000
Summa långfristiga skulder		0	3 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 149 640	9 587 140
Leverantörsskulder		96 219	104 209
Skatteskulder		6 610	4 150
Övriga kortfristiga skulder		9 074	11 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	525 906	408 830
Summa kortfristiga skulder		14 787 449	10 116 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 820 353	10 296 540

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-899 967	-147 208
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	251 401	218 370
	-648 566	71 162
Erhållen ränta	7 523	14 392
Erlagd ränta	-556 900	-405 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 197 943	-319 819
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	444 194	33 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 657	-78 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-643 092	-365 069
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-495 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-495 530
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	900 000	0
Amortering av lån	-37 500	-82 891
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	862 500	-82 891
ÅRETS KASSAFLÖDE	219 408	-943 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	567 406	1 510 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	786 814	567 406

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 636 628	2 234 340
Hysesintäkter, lokaler	484 189	443 677
Hysesintäkter, p-platser	216 000	201 150
Övriga intäkter	112 972	92 435
Summa	3 449 789	2 971 602

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 679	0
Öres- och kronutjämning	-6	-6
Elstöd	0	10 412
Summa	2 673	10 406

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 460	79 030
Städning	97 680	93 216
Sotning	9 052	0
Besiktning och service	15 617	11 811
Trädgårdsarbete	179 652	224 851
Snöskottning	59 001	11 968
Summa	443 462	420 876

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	299 419	105 767
Summa	299 419	105 767

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 051 334	73 626
Summa	1 051 334	73 626

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	71 099	74 227
Uppvärmning	724 636	747 421
Vatten	149 666	116 920
Sophämtning	119 425	93 509
Summa	1 064 826	1 032 077

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 029	49 231
Tomträttsavgälder	630 150	561 900
Kabel-tv/bredband	127 788	123 793
Fastighetsskatt	144 220	141 760
Summa	956 187	876 684

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 364	8 549
Övriga förvaltningskostnader	81 702	195 610
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	91 744	88 316
Serviceavgift till Brf-org	6 670	6 670
Summa	199 480	314 146

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	68 824	68 740
Sociala avgifter	17 496	18 931
Summa	86 320	87 671

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter från bank	5 197	12 285
Ränteintäkter skattekonto	2 326	2 107
Summa	7 523	14 392

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	555 110	404 397
Summa	555 110	404 397

NOT 13, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 994 780	13 865 780
Årets inköp	0	129 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 994 780	13 994 780
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 122 958	-5 930 438
Årets avskrivning	-201 120	-192 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 324 078	-6 122 958
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 670 702	7 871 822
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 540 000	45 540 000
Taxeringsvärde mark	67 102 000	67 102 000
Summa	112 642 000	112 642 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	860 302	493 772
Inköp	0	366 530
Utgående anskaffningsvärde	860 302	860 302
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-378 736	-352 886
Avskrivningar	-50 281	-25 850
Utgående avskrivning	-429 017	-378 736
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	431 285	481 566

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	110 712	108 386
Bidrag Naturvårdsverket	0	195 000
Övriga fordringar	0	3 876
Summa	110 712	307 262

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 284	7 493
El	0	227
Fjärrvärme effektagift	513 623	781 601
Försäkringspremier	57 705	54 029
Kabel-tv/bredband	31 892	30 881
Tomträtt	166 075	149 000
Förvaltning	23 792	22 936
Summa	803 371	1 046 167

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-19	3,09 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-03-19	3,01 %	2 937 140	2 937 140
SEB	2025-05-28	4,50 %	1 700 000	1 700 000
SEB	2025-05-28	4,50 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-03-19	3,07 %	2 450 000	2 450 000
SEB	2025-03-19	3,09 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2025-03-19	3,11 %	700 000	700 000
SEB	2025-03-19	3,04 %	862 500	
Summa			14 149 640	13 287 140
Varav kortfristig del			14 149 640	9 587 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 149 640 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330	483
El	6 429	8 202
Uppvärmning	76 409	94 540
Vatten	24 963	20 010
Sophämtning	18 347	14 292
Utgiftsräntor	1 463	3 253
Förutbetalda avgifter/hyror	397 965	268 050
Summa	525 906	408 830

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 188 000	13 588 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade på budgetmötet för räkenskapsår 2025 att höja avgifterna med 10 % från 2025-01-01.

Styrelsen beslutade i mars 2025 att binda samtliga av föreningens obundna lån på löptider mellan 1-3 år.

Underskrifter

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

Stockholm

Annie Olofsson
Styrelseledamot

Catarina Oscarsson
Styrelseledamot

Gertrud Dyer
Styrelseordförande

Jessica Bergendahl
Styrelseledamot

Martin Wiig
Styrelseledamot

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

Anders Thorson
Internrevisor

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2025 10:59

DOCUMENT ID:

r1Q-uJ8wXlx

ENVELOPE ID:

Hke-OyUDegg-r1Q-uJ8wXlx

DOCUMENT NAME:

Brf Alviksgården, 702000-0415 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERTRUD DYER gertrud.dyer@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:03 06.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.44
2. MARTIN WIIG wiig.martin@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:11 06.05.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.115.37.180
3. Annie Olofsson annie@flower.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:46 06.05.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.222.133
4. Catarina Larsdotter Oscarsson c.larsdotter1968@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:20 06.05.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.205.47
5. Jessica Erica Christina Bergendahl bergendahl.jessica@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 21:14 08.05.2025 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.53.60
6. Peter van Lienden peter@convensia.se	Signed Authenticated	09.05.2025 09:35 08.05.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.152
7. Anders Alvar Thorson athorson99@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:57 09.05.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.210.142

* 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 Bostadsrättsföreningen Alviksgården
Org.nr. 702000-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviksgården för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alviksgården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter van Lienden
Auktoriserad revisor

Anders Thorson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2025 10:59

DOCUMENT ID:

HkZ-dyLwxge

ENVELOPE ID:

Bk-d18wlel-HkZ-dyLwxge

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse Alviksgården r-år 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter van Lienden peter@convensia.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 09:36 08.05.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.152
2. Anders Alvar Thorson athorson99@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 09:53 09.05.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.210.142

* 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