

Årsredovisning 2023

Brf Alphyddans ros

769604-1941



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alphyddans ros

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-23. Stadgar registrerades 1999-03-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sicklaön 84:6 | 2001 | Nacka |
| Sicklaön 84:7 | 2001 | Nacka |

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB (Gallagher BRF-Trygg).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 121 bostadsrätter om totalt 9 509 kvm. Byggnadernas totalyta är 22554 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Sven Fridh | Ordförande |
| Filippa Danielsson | Kassör |
| Hanna Norberg | Styrelseledamot |
| Mats Fryxell | Styrelseledamot |
| Morgan Algarp | Styrelseledamot |
| Gunilla Skaar | Suppleant |
| Björn Nilsson | Suppleant |

Valberedning

Marianne Holm
John-Erik Olsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carl Erik Morin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Nya fönster och balkongdörrar mot balkonger
Installation av ledlampor i garage och gemensamma utrymmen
- 2022 ● Nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2021 ● Installation av 10 laddstolpar
- 2020 ● Renovering av tätskikt över garage
- 2017-2018 ● Installation av bergvärme
- 2017 ● Nya hissar
- 2009 ● Portar/Entréer
- 2007 ● Garagerenovering
- 2003-2004 ● Badrumsrenovering

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av stammar

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Fastighetsskötsel | Nacka Drift & Skötsel |
| Snöröjning | Trädgårdsbyggarna |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023-05-17 amorterades ett lån om 11,3 miljoner kronor hos Nordea Hypotek. 2023-12-01 togs ett nytt lån om 4,5 miljoner kronor hos Nordea Hypotek för att finansiera byte av fönster och balkongdörrar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och hyran för externa garageplatser höjdes med 10% från 2023-04-01.

Hyrorna för hyresgäster höjdes med 4,6% från 2023-04-01.

Under året beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 5 % på grund av ökade drift och underhållskostnader. Höjningen träder i kraft 2024-01-01.

Under året beslöt styrelsen att höja hyran för externa garageplatser med 10%. Höjningen träder i kraft 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Den 9 juli trängde det in vatten i hisschaktet i hus 63 till följd av att man, i samband med arbetet på Värmdövägen, kopplade in en vattenpost, vars vattenledning läckte. Kostnader i samband med vatteninträngningen skall inte belasta föreningen utan täckas av Nacka Vatten och Avfall AB.

I december 2023 färdigställes byte av fönster och dörrar mot balkonger. Under året har byte till ledlampport skett i garage och gemensamma utrymmen.

Under året har vi haft en ökad mängd vattenskador, vilket gör att förberedelse för ett stambyte kommer att påbörjas under våren 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 7 456 | 6 901 | 6 812 | 6 748 |
| Resultat efter fin. poster | 467 | -723 | -13 | -6 809 |
| Soliditet (%) | 87 | 84 | 85 | 80 |
| Yttre fond | 868 | 110 | 524 | 2 182 |
| Taxeringsvärde | 229 288 | 229 288 | 174 618 | 174 618 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 627 | 575 | 571 | 572 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 74,3 | 76,5 | 75,0 | 76,0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 472 | 2 213 | 2 213 | 2 824 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 599 | 900 | 900 | 1 139 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 115 | 73 | 113 | 124 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 51 | 20 | 18 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 30 | 31 | 27 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 27 | 22 | 21 | 18 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 84 | 103 | 72 | 63 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 0,77 | 0,71 | 0,86 | 0,90 |
| Räntekänslighet (%) | 2,35 | 3,85 | 3,87 | 4,94 |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|----------------|--|---------------------------------|----------------|
| Insatser | 84 365 | - | - | 84 365 |
| Upplåtelseavgifter | 33 887 | - | - | 33 887 |
| Fond, yttre underhåll | 110 | - | 758 | 868 |
| Balanserat resultat | -2 002 | -723 | -758 | -3 483 |
| Årets resultat | -723 | 723 | 467 | 467 |
| Eget kapital | 115 637 | 0 | 467 | 116 104 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -3 483 |
| Årets resultat | 467 |
| Totalt | -3 016 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 868 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -101 |
| Balanseras i ny räkning | -3 783 |
| | -3 016 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|---------------|---------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 456 | 6 901 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 287 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 743 | 6 901 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -4 675 | -4 764 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -278 | -253 |
| Personalkostnader | 9 | -271 | -240 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 137 | -2 240 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 362 | -7 497 |
| RÖRELSERESULTAT | | 381 | -596 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 218 | 17 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -132 | -144 |
| Summa finansiella poster | | 85 | -126 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 467 | -723 |
| ÅRETS RESULTAT | | 467 | -723 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|----------------|----------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 119 991 | 121 921 |
| Pågående projekt | | 5 933 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 125 924 | 121 921 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 125 924 | 121 921 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 15 | 45 |
| Övriga fordringar | 12 | 26 | 26 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 340 | 258 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 382 | 329 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 6 744 | 15 092 |
| Summa kassa och bank | | 6 744 | 15 092 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 7 126 | 15 421 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 133 050 | 137 342 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 118 252 | 118 252 |
| Fond för yttre underhåll | | 868 | 110 |
| Summa bundet eget kapital | | 119 120 | 118 362 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -3 483 | -2 002 |
| Årets resultat | | 467 | -723 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 016 | -2 725 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 116 104 | 115 637 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 0 | 9 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 9 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 13 500 | 11 300 |
| Leverantörsskulder | | 2 403 | 207 |
| Skatteskulder | | 0 | 50 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 133 | 108 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 910 | 1 039 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 946 | 12 705 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 133 050 | 137 342 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 381 | -596 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 137 | 2 240 |
| | 2 518 | 1 644 |
| Erhållen ränta | 218 | 17 |
| Erlagd ränta | -120 | -144 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 616 | 1 518 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -53 | -53 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 2 028 | 339 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 592 | 1 804 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -6 139 | -1 201 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -6 139 | -1 201 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 4 500 | 0 |
| Amortering av lån | -11 300 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -6 800 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -8 347 | 602 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 15 092 | 14 490 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 6 744 | 15 092 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alphyddans ros har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, el och kabel-tv.

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:

Byggnads komponenter:

30-200 år

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 468 | 4 971 |
| Hysesintäkter, bostäder | 462 | 446 |
| Hysesintäkter, lokaler | 25 | 25 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 117 | 1 054 |
| Kabel-TV/Bredband | 284 | 284 |
| Övriga intäkter | 78 | 95 |
| El | 22 | 26 |
| Summa | 7 456 | 6 901 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 1 | 0 |
| Elprisstöd | 188 | 0 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 98 | 0 |
| Summa | 287 | 0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel | 308 | 283 |
| Besiktning och service | 65 | 24 |
| Städning | 212 | 206 |
| Trädgårdsarbete | 156 | 160 |
| Övrigt | 75 | 20 |
| Snöskottning | 77 | 69 |
| Summa | 895 | 763 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Reparationer | 38 | 83 |
| Bostäder | 0 | 44 |
| Tvättstuga | 11 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 20 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 | 5 |
| VA | 269 | 70 |
| Värme | 18 | 0 |
| Hissar | 5 | 20 |
| Tak | 232 | 0 |
| Gård/markytor | 10 | 0 |
| Garage och p-platser | 3 | 14 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 174 | 283 |
| Soprum/miljöanläggning | 0 | 47 |
| Summa | 781 | 567 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 644 | 1 155 |
| Uppvärmning | 644 | 668 |
| Vatten | 606 | 504 |
| Sophämtning | 394 | 424 |
| Summa | 2 289 | 2 751 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 179 | 165 |
| Kabel-TV | 154 | 152 |
| Bredband | 122 | 122 |
| Övrigt | 2 | 0 |
| Fastighetsskatt | 253 | 244 |
| Summa | 710 | 683 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 92 | 91 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 13 |
| Juridiska kostnader | 20 | 2 |
| Revisionsarvoden | 31 | 31 |
| Ekonomisk förvaltning | 135 | 116 |
| Summa | 278 | 253 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden | 214 | 193 |
| Löner, arbetare | 0 | 4 |
| Sociala avgifter | 57 | 43 |
| Summa | 271 | 240 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 130 | 144 |
| Övriga räntekostnader | 2 | 0 |
| Summa | 132 | 144 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 140 055 | 122 929 |
| Årets inköp | 206 | 17 126 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 140 261 | 140 055 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -18 134 | -10 483 |
| Årets avskrivning | -2 137 | -7 651 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -20 271 | -18 134 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 119 991 | 121 921 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>32 207</i> | <i>32 207</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 128 000 | 128 000 |
| Taxeringsvärde mark | 101 288 | 101 288 |
| Summa | 229 288 | 229 288 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 1 | 26 |
| Skattefordringar | 25 | 0 |
| Summa | 26 | 26 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 138 | 38 |
| Fastighetsskötsel | 29 | 29 |
| Försäkringspremier | 62 | 85 |
| Kabel-TV | 40 | 39 |
| Bredband | 30 | 30 |
| Förvaltning | 40 | 37 |
| Summa | 340 | 258 |

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek | 2024-10-16 | 1,03 % | 9 000 | 9 000 |
| Nordea Hypotek | 2023-05-17 | 0,45 % | | 11 300 |
| Nordea Hypotek | 2024-12-02 | 4,57 % | 4 500 | |
| Summa | | | 13 500 | 20 300 |
| Varav kortfristig del | | | 13 500 | 11 300 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 750 tkr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------|
| El | 101 | 59 |
| Uppvärmning | 94 | 90 |
| Utgiftsräntor | 31 | 19 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 652 | 606 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 231 |
| Beräknat revisionsarvode | 33 | 33 |
| Summa | 910 | 1 039 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 53 000 | 53 000 |

Underskrifter

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

Filippa Danielsson
Kassör

Hanna Norberg
Styrelseledamot

Mats Fryxell
Styrelseledamot

Morgan Algarp
Styrelseledamot

Sven Fridh
Ordförande

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

Carl Erik Morin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 14:17

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.04.2024 11:00

DOCUMENT ID:

BkILfNZIR

ENVELOPE ID:

rkgISzNZeA-BkILfNZIR

DOCUMENT NAME:

Brf Alphyddans ros, 769604-1941 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. MORGAN ALGARP flakis@hotmail.se | Signed Authenticated | 08.04.2024 11:36 08.04.2024 11:31 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1970/04/25) IP: 213.50.243.108 |
| 2. Hanna Elisabeth Olivia Norberg hanna_n@live.se | Signed Authenticated | 08.04.2024 11:43 08.04.2024 11:42 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/02/06) IP: 83.185.93.140 |
| 3. Mats Olov Fryxell fryxellm@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 15:07 08.04.2024 15:03 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/08/07) IP: 83.226.151.176 |
| 4. Filippa Danielsson filippa.fd@gmail.com | Signed Authenticated | 08.04.2024 21:39 08.04.2024 21:33 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1967/09/05) IP: 83.226.130.37 |
| 5. Sven Erik Ola Fridh sven.fridh@live.com | Signed Authenticated | 11.04.2024 09:54 11.04.2024 09:49 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/05/08) IP: 83.226.133.165 |
| 6. CARL-ERIK MORIN carl-erik.morin@finnhammars.se | Signed Authenticated | 11.04.2024 14:17 11.04.2024 14:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1963/08/07) IP: 185.40.185.184 |

* 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 Alphyddans ros**

Org.nr. 769604-1941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alphyddans ros för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alphyddans ros för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Upplands Väsby 2024-

Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 14:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.04.2024 11:00

DOCUMENT ID:

S1_rzN-gC

ENVELOPE ID:

HJgrrf4WxR-S1_rzN-gC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 23559 2023.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. CARL-ERIK MORIN carl-erik.morin@finnhammars.se | Signed Authenticated | 11.04.2024 14:18 11.04.2024 14:18 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1963/08/07) IP: 185.40.185.184 |

* 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