



Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvsjö torg

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	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. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stickspåret 2	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 6 922 kvm och 12 lokaler om 1 376 kvm. Byggnadernas totalyta är 8292 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Schenell	Ordförande
Peter Lindahl	Styrelseledamot
Daniel Tesoro	Styrelseledamot
Karin Birgitta Evaldsson Ramfelt	Styrelseledamot
Patrik Blomqvist	Suppleant
Abraham Kuyumcuoglu	Suppleant
Daniel Smyth	Suppleant

Valberedning

Utsågs inte på årsstämman 2023 - bör utses på stämman 2024

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Bo Svensson Extern revisor Sund Affärsbyrå AB
Per Olof Forsberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK - åtgärder slutförs och protokoll upprättas för både lägenheter och lokaler
 - Hissar besiktigade, servade och godkända
 - Byte av varmvattenmätare i samtliga lägenheter
 - Taksäkerhet kontrollerad, löpande vajer och omkoppling vid nivåskillnad
 - Byte av värmepump
- 2022** ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll påbörjad
 - Nytt låssystem i entréer och gemensamma utrymmen
 - Övervakningskameror i entréer och gemensamma utrymmen
- 2016** ● Årligt byte av luftfilter bakom radiatorer startar, sker löpande framåt

Planerade underhåll

- 2024** ● Inget större underhåll planerat

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Revision	Sund Affärsbyrå AB
Tv/bredband/telefoni	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnätsbolag	Ellevio AB
Elproduktion	Fortum Markets AB
Vatten och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall/SVOA

Övrig verksamhetsinformation

Utöver ovan nämnda leverantörsavtal har föreningen ett flertal avtal avseende fastighetens skötsel och underhåll.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt verka för god ekonomi i föreningen.

Styrelsen upprättar årlig budget, reviderar underhållsplanen och ser över den ekonomiska prognosen löpande.

Bostadsrättsföreningar ska fungera enligt självkostnadsprincipen. Årsavgift och lokalhyra ska balansera driftskostnader, ränta, amortering, underhåll samt avsättning till underhåll, fastighetsskatt, sparande och ska anpassas till inflationen.

En förenings resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Mål för både budget och verklighet är ett resultat nära noll. Världsläget idag påverkar både planering och verklighet, resultatet för 2023 är ett överskott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och ger ett positivt kassaflöde. Belåningen är hög beroende på att föreningen har lokaler som hyrs ut. Samtliga lokaler har under åren varit uthyrda.

Vid beräkning av belåningsgrad utan hänsyn tagen till lokalyta blir siffrorna missvisande. Ofta används en beräkningsmodell för belåning av bostadsrätter som endast bygger på boyta. I föreningens totala yta ingår både boyta och lokalyta.

Föreningens större lån är bundna och omsätts i juni 2025, 2026, 2027 och 2029, amortering sker enligt plan.

Ett lån på 33 mnkr omförhandlades i juni 2023, räntan höjdes från 1,28 till 4,29%, lånet omsattes på 3 år. Ett rörligt, mindre lån på 700 tkr räntejusteras löpande.

Nästa låneomsättning kommer i juni 2025 då ett lån på 49 mnkr ska omförhandlas.

För att möta främst ökande räntekostnader, höjs årsavgifterna med 12 % vid årsskiftet 2023/2024. Därefter sker årlig avgiftshöjning med 2% vid varje årsskifte, om inget annat bestäms.

Medlemsavgifterna anpassas för att täcka räntor, amortering, löpande kostnader samt avsättning till underhåll. Ränteutveckling, kostnadsökningar och inflation följs noga av styrelsen.

Avsättning till underhåll sker enligt stadgar alternativt underhållsplan. Årlig avsättning förs över till separat bankkonto. Att genom amortering skapa låneutrymme kan bli ett alternativ framöver.

Avgift för förbrukning av eget varmvatten höjs vid årsskiftet 2023/2024 från 44 kr till 56 kr/m³.

Långtidsbudget upprättades 2020 och sträcker sig till 2030.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Föreningen fortsätter tills vidare med rörligt elavtal.

Ett par hyresavtal för lokaler har förhandlats om under året.

Avtalet med Telia har omförhandlats. Nytt avtal på 4 år, till lägre pris och med större leverans startar i februari 2024. Tidigare avtal kunde frånträdas kostnadsfritt 7 månader i förväg.

Telia Bredband 1000/1000, Tv & Streaming Bas och Telefoni ansluts till samtliga lägenheter och ingår i avgiften.

Nytt avtal för ventilation och service har under året tecknats med AB Franska Bukten.

Avtalet med Brunata AB (mätning av egen varmvattenförbrukning) har förlängts på 5 år. I samband med förlängningen har byte av samtliga varmvattenmätare i fastigheten skett kostnadsfritt.

Under året har flertalet leverantörsavtal setts över och jämförande offerter tagits in.

Övriga uppgifter

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare den 1 oktober 2022. Vissa poster redovisas i bokslut 2022 och 2023 på olika konton, beroende på annorlunda bokföring hos tidigare ekonomisk förvaltare.

Styrelsearvode 2022 bokades upp som större upplupen kostnad, arvode 2023 redovisas rätt och bokas nu korrekt. Detta leder till bristande jämförbarhet mellan åren. Till nästa år, med samma ekonomiska förvaltare för helår 2023 och 2024, kommer detta att rätta till sig.

Styrelsearvode både år 2022 och år 2023 är 6 pbb exklusive sociala avgifter.

Föreningen är fortsatt en äkta förening, både ekonomisk förvaltare och styrelse kontrollräknar varje år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 274 973	10 154 793	9 975 543	9 612 829
Resultat efter fin. poster	1 104 139	488 184	603 128	3 766
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	4 678 356	3 623 197	3 214 697	2 589 697
Taxeringsvärde	284 976 000	284 976 000	241 284 000	241 284 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	799	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	23 182	23 506	23 833	24 449
Skuldsättning per kvm totalyta	19 352	19 625	19 898	20 412
Sparande per kvm totalyta	581	490	510	402
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	36	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	75	59	38
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	20	15
Energikostnad per kvm totalyta	143	141	115	87
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	1,42	-	-
Räntekänslighet (%)	29,01	-	-	-

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 vatten (totalt 171 631 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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	220 000 000	-	-	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000	-	-	77 825 000
Fond, yttre underhåll	3 623 197	-244 841	1 300 000	4 678 356
Balanserat resultat	-4 040 550	733 025	-1 300 000	-4 607 525
Årets resultat	488 184	-488 184	1 104 139	1 104 139
Eget kapital	297 895 831	0	1 104 139	298 999 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 307 524
Årets resultat	1 104 139
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 300 000
Totalt	-3 503 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	381 446
Balanseras i ny räkning	-3 121 939

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	11 274 973	10 154 793
Övriga rörelseintäkter	3	344 425	168 950
Summa rörelseintäkter		11 619 398	10 323 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 764 870	-3 715 880
Övriga externa kostnader	9	-254 776	-266 870
Personalkostnader	10	-402 094	-189 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 331 836	-3 331 833
Summa rörelsekostnader		-7 753 576	-7 503 738
RÖRELSERESULTAT		3 865 822	2 820 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 526	4 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 861 209	-2 336 513
Summa finansiella poster		-2 761 683	-2 331 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 104 139	488 184
ÅRETS RESULTAT		1 104 139	488 184

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	451 757 173	455 082 397
Maskiner och inventarier	13	548	7 160
Summa materiella anläggningstillgångar		451 757 721	455 089 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		451 757 721	455 089 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		375 204	2 705
Övriga fordringar	14	5 153 867	4 525 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 074	87 834
Summa kortfristiga fordringar		5 568 145	4 616 077
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 268 869	5 894 360
Summa kassa och bank		7 268 869	5 894 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 837 014	10 510 437
SUMMA TILLGÅNGAR		464 594 735	465 599 994

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		297 825 000	297 825 000
Fond för yttre underhåll		4 678 356	3 623 197
Summa bundet eget kapital		302 503 356	301 448 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 607 525	-4 040 550
Årets resultat		1 104 139	488 184
Summa fritt eget kapital		-3 503 385	-3 552 366
SUMMA EGET KAPITAL		298 999 971	297 895 831
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	157 536 695	126 280 013
Summa långfristiga skulder		157 536 695	126 280 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 929 252	36 450 258
Leverantörsskulder		347 490	320 801
Skatteskulder		799 520	742 600
Övriga kortfristiga skulder		1 658 711	1 785 308
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 323 096	2 125 182
Summa kortfristiga skulder		8 058 069	41 424 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		464 594 735	465 599 994

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 865 822	2 820 005
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 331 836	3 331 833
	7 197 658	6 151 838
Erhållen ränta	99 526	4 692
Erlagd ränta	-2 929 723	-2 341 897
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 367 461	3 814 633
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-752 633	303 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	223 440	892 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 838 268	5 011 124
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-2 264 324	-2 264 324
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 264 324	-2 264 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 573 944	2 746 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 372 796	7 625 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 946 740	10 372 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älvsjö torg 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

2023 är föreningens första hela år med SBC igen vilket innebär att allt nu redovisas likt tidigare år och på rätt konton. Vissa uppgifter från 2022 kan fortfarande vara svåra att jämföra åren emellan.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

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	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 355 625	4 467 229
Hysesintäkter lokaler, moms	4 413 564	4 886 640
Hysesintäkter garage	450 000	450 000
Hysesintäkter förråd	19 008	17 926
Deb. fastighetskatt, moms	427 998	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-15 796	0
Vatten	0	168 333
Vatten, moms	245 301	0
Varmvatten, moms	171 631	0
El, moms	10 626	0
Avfallshantering, moms	3 600	0
Serviceavgifter	0	141 002
Serviceavgifter, moms	139 825	0
Pantsättningsavgift	5 691	18 836
Överlåtelseavgift	7 773	0
Andrahandsuthyrning	12 526	4 836
Vidarefakturerade kostnader	5 681	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	21 920	0
Öres- och kronutjämning	-0	-9
Summa	11 274 973	10 154 793

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	16 900
Elstöd	69 109	0
Övriga intäkter	114 768	152 050
Försäkringsersättning	160 548	0
Summa	344 425	168 950

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	105 019	69 201
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 516	1 125
Fastighetsskötsel gård enl avtal	68 740	61 152
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 325	8 288
Larm och bevakning	12 163	0
Städning enligt avtal	127 580	131 663
Städning utöver avtal	1 197	49 400
Sotning	47 360	14 460
Hissbesiktning	8 394	16 806
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	125 710
Brandskydd	8 225	2 557
Bevakning	-714	714
Myndighetstillsyn	4 490	2 520
Gårdkostnader	1 675	1 900
Gemensamma utrymmen	3 086	10 110
Sophantering	8 181	0
Garage/parkering	5 325	0
Snöröjning/sandning	9 764	8 225
Serviceavtal	106 856	80 332
Mattvätt/Hyrmattor	31 755	25 965
Förbrukningsmaterial	7 769	3 813
Summa	598 708	613 940

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	43 849	344 419
Hyseslokaler	10 436	16 218
Trapphus/port/entr	19 925	0
Sophantering/återvinning	35 635	0
Dörrar och lås/porttele	55 296	6 525
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 136
VVS	5 319	6 345
Värmeanläggning/undercentral	20 164	13 523
Ventilation	110 731	3 316
Elinstallationer	13 296	7 194
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 901	16 541
Hissar	46 414	19 655
Fönster	8 725	0
Mark/gård/utemiljö	4 625	0
Garage/parkering	0	12 059
Skador/klotter/skadegörelse	3 767	6 000
Summa	381 083	452 932

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	169 841
Värmeanläggning	0	75 000
Ventilation	251 121	0
Fönster	130 325	0
Summa	381 446	244 841

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	401 058	319 508
Uppvärmning	588 168	622 056
Vatten	199 744	229 332
Sophämtning/renhållning	397 046	328 542
Summa	1 586 016	1 499 438

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	91 701	87 176
Markhyra/väggavgift/avgälder	13 688	12 348
Bredband	312 467	405 445
Fastighetsskatt	399 760	399 760
Summa	817 616	904 729

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 104	4 370
Inkassokostnader	968	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	9
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	16 714
Styrelseomkostnader	8 000	0
Fritids och trivselkostnader	179	0
Föreningskostnader	13 685	0
Förvaltningsarvode enl avtal	107 668	165 690
Överlåtelsekostnad	10 398	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	34 191
Administration	16 720	12 558
Konsultkostnader	57 125	14 281
Bostadsrätterna Sverige	8 050	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	19 058
Summa	254 776	266 870

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	315 000	156 752
Arbetsgivaravgifter	87 094	32 402
Summa	402 094	189 154

289 000 kr avser styrelsearvode för 2022 och det betalades ut under 2023. 315 000 kr är nu uppbokade för 2023 och kommer betalas ut 2024. 2021 bokades det upp en större upplupen kostnad än vad som faktiskt betalats ut under 2022 därför är det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 854 806	2 333 927
Dröjsmålsränta	874	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 272
Övriga räntekostnader	5 529	314
Summa	2 861 209	2 336 513

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 504 981	477 504 981
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 504 981	477 504 981
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 422 584	-19 097 360
Årets avskrivning	-3 325 224	-3 325 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 747 808	-22 422 584
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	451 757 173	455 082 397
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>145 703 100</i>	<i>145 703 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 000 000	209 000 000
Taxeringsvärde mark	75 976 000	75 976 000
Summa	284 976 000	284 976 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 045	33 045
Utgående anskaffningsvärde	33 045	33 045
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 885	-19 276
Avskrivningar	-6 612	-6 609
Utgående avskrivning	-32 497	-25 885
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	548	7 160

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	475 996	19
Momsavräkning	0	47 084
Klientmedel	0	3 426 853
Transaktionskonto	3 609 697	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 051 583
Summa	5 153 867	4 525 539

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 050	58 173
Förutbet försäkr premier	31 024	29 661
Summa	39 074	87 834

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2029-06-20	1,66 %	33 483 342	33 950 006
Swedbank	2025-06-18	1,35 %	49 746 671	50 440 003
Swedbank	2027-06-23	1,44 %	43 050 000	43 650 000
Swedbank	2026-06-17	4,29 %	33 483 342	33 950 006
Swedbank	2024-03-28	4,93 %	702 592	740 256
Summa			160 465 947	162 730 271
Varav kortfristig del			2 929 252	36 450 258

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 149 144 327 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	714
Uppl kostn el	57 144	17 076
Uppl kostnad Värme	97 248	86 766
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	16 000
Uppl kostn räntor	335 540	404 054
Uppl kostn vatten	52 077	52 831
Uppl kostnad Sophämtning	77 117	69 362
Uppl kostnad arvoden	316 000	289 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	99 287	91 055
Förutbet hyror/avgifter	1 272 683	1 097 524
Summa	2 323 096	2 125 182

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	179 700 000	179 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya regler för sortering och hantering av avfall gäller från den 1 januari 2024. Medlemmar och lokalhyresgäster har informerats. Medling och förhandling hos Fjärrvärmenämnden kommer ske under våren. Möten och diskussioner kan leda till lägre fjärrvärmepriser framöver. Förändringar i bostadsrättslagen gör att nya nyckeltal redovisas i förvaltningsberättelsen från och med 2024. Årsavgift per kvm samt årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter räknas på annat sätt än tidigare. Det finns då ingen historik. Köpare och mäklare ska lättare kunna få en uppfattning om bostadsrättsföreningar. Tydligare information ger också större underlag för styrelser att fatta nödvändiga beslut. Det är viktigt att jämföra liknande föreningar med varandra. Föreningar med både lägenheter och lokaler som hyrs ut får, vid beräkning och jämförelse, helt andra siffror än föreningar som endast har lägenheter för boende.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Schenell
Ordförande

Peter Lindahl
Styrelseledamot

Daniel Tesoro
Styrelseledamot

Karin Birgitta Evaldsson Ramfelt
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo Svensson
Extern revisor

Per Olof Forsberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 12:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 10:49

DOCUMENT ID:

H1LJqt12JA

ENVELOPE ID:

Sy-AKFy3J0-H1LJqt12JA

DOCUMENT NAME:

Brf Älvsjö torg, 769627-2025 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER KARL INGEMAR LINDAHL peter.lindah12@svenskakyrkan.se	Signed Authenticated	04.04.2024 11:58 04.04.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/02) IP: 195.67.168.10
2. DANIEL TESORO danieltesoro@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 07:59 05.04.2024 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/21) IP: 104.28.31.66
3. Karin Birgitta Evaldsson Ramfelt karinbirg1@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 11:10 04.04.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/07) IP: 81.236.232.151
4. ANNA SCHENELL annaschenell@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 11:37 05.04.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/15) IP: 131.115.51.7
5. PER OLOF FORSBERG perolof.forsberg@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 11:51 05.04.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/06) IP: 81.234.210.150
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	10.04.2024 12:55 10.04.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 83.250.33.228

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Älvsjö Torg

Org.nr 769629-2025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Älvsjö Torg för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2024-04-

Bo Svensson
Revisor

Per-Olof Forsberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 16:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 09.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:

BJIXGpGIA

ENVELOPE ID:

S1Q0zfagR-BJIXGpGIA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse VÅR.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	09.04.2024 15:46 09.04.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94
PER OLOF FORSBERG perolof.forsberg@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 16:49 09.04.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/06) IP: 81.228.48.169

* 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