

Årsberättelse 2023

BRF Ålkistan

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	7

Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Solna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter. 173 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt. Ett övernattningsrum finns för boende i föreningen att hyra. Styrelsen förfogar över ett mindre kontor i samma hus. Föreningen har inga anställda.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Likvida medel har under verksamhetsåret överförts från bank till räntebärande SBAB konto.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att **främja** medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus och 3 separata garagebyggnader (se nedan). Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 m², varav 12 243 m² utgör lägenhetsyta och 501 kvm utgör lokalyta mestadels i boningshusens källare. Tillkommer ca 400 kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor

Föreningen upplåter 173 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter (1 lägenhet upplåts till bostadsrätt 2023) och 2 lokaler i källarutrymmena med hyresrätt. Även ett avgiftsbelagt övernattningsrum/föreningslokal för de boende bör nämnas i sammanhanget liksom ett mindre kontor till styrelsens förfogande.

Garagen inköptes 2016 från Brf Ripan och består av tre huskroppar med 8 garage vardera (totalt 24 platser). 6 garageplatser uthyrs till medlemmar från grannföreningen Brf Ripan och resterande platser till medlemmar i Brf Älkistan.

Parkeringsytorna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 parkeringsplatser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 56 platser med elstolpar för motorvärmare och 30 laddplatser för el- och elhybridfordon.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen hade 239 (235) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (2022). Under året har 13 (14) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar och 3 medlemmar representerades genom fullmakter.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 1 år
Anna Af Petersen	Kassör	mandattid 1 år
Annika Moberg	Sekreterare	mandattid 2 år
Håkan Nyström	Ledamot	mandattid 1 år
Adam Marcelind	Ledamot	mandattid 1 år
Per Austrin	Ledamot	mandattid 2 år
Kenneth Lager	Ledamot	mandattid 1 år
Patrick Böttiger	Ledamot	mandattid 1 år
Jonas Holmström	Ledamot	mandattid 1 år
Kim Persson-Lind	Ledamot	mandattid 1 år
Jesper Skullman	Suppleant	mandattid 1 år (avgått under mandatperioden)
Sebastian Stål	Suppleant	mandattid 1 år

Aktuell mandattid för ledamöterna Karin Skyman, Håkan Nyström, Anna Af Petersen, Adam Marcelind, Kenneth Lager, Patrick Böttiger, Jonas Holmström och Kim Persson-Lind upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Aktuell mandattid för kvarstående suppleanten Sebastian Stål upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Skyman, Håkan Nyström, Anna Af Petersen, Annika Moberg och Adam Marcelind två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor, vald av föreningsstämman 2023 har varit Borevision AB som själva utsett sina revisorer.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Per-Olof Hellström (sammankallande), Anneli Mattson och Agneta Tisell valts för 1 år vid föregående föreningsstämma.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2023 som bestämdes vid 2023 års ordinarie föreningsstämma har utgått med 246 000 kronor exklusive sociala avgifter.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal	Ripstigen 2	Ripstigen 4	Ripstigen 6	Ripstigen 8
Enrummare	22	22	-	-	-
Tvårummare	42	11	11	10	10
Trerummare	71	11	20	20	20
Fyrrummare	42	11	11	10	10
Totalt	177	55	42	40	40

Lokaler

Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca18 m2 och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattning, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

Underhåll

Styrelsen har utfört årlig besiktning av fastigheten och dess mark- och gårdsytor.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2023
- Vårstädning med grillning
- Relining av 1 badrumsstam Ripstigen.
- Installation av 30 ladd-platser för el- och elhybridfordon

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2024)

- Installation av ny belysningsarmatur över parkeringsytorna
- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2024
- Vårstädning med grillning
- Byte av panel till garagelängorna

Utfört Underhåll	År	Kommentar
Installation av ny belysningsarmatur över parkeringsytorna	2024	
Underhåll av garagebyggnaderna. Byte av panel.	2024	
Installation av 30 laddplatser för el/hybridfordon	2023	
Filmning och spolning av horisontella stammar	2023	
OVK	2022	Enligt lag. Godkänd OVK
Underhåll av badrumsstam mellan ettor och tvåor - Ripstigen 2	2023	
Renovering av tak garagelängan	2022	
Asfaltering allmänna ytor	2022	
Renovering och modernisering av alla hissarna	2021	
Modernisering av inomhusbelysning	2020	
Installation av IMD-lösning	2020	Aktiverad kvartal 3 2020
Ommålning av utrymningsvägar och källargångar	2020	
Besiktning av alla balkonger	2020	
Ommålning av alla trapphus	2019	
Upprustning av lekparksmiljön	2019	
modernisering av utomhusbelysning	2017 - 2019	
Installation av 6 laddstolpar	2018	
Justering av värmesystem	2018 - 2019	Ettapp 1 med uppföljande intrimning Q1 2019
Uppfräschning av innemiljöer påbörjas	2018	Marmorslipning av trapphusen och entréerna
Högtrycksspolning av stammar	2018	10 års åtgärd
OVK	2015	Enligt lag, underkänd besiktning.
OVK	2017	Ombesiktning. Godkänd OVK
Byte av Undercentral för värme	2016	Ripstigen 2, en undercentral för alla hus
Byte av frånluftsfläktar	2013 - 2014	Ripstigen 6 2013, Ripstigen 2, 4, 8 2014
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 8	2014	Fasadrenovering, etapp 4
Återställning av markytor efter fasadrenovering	2014 - 2015	Samtliga ytor
Tilläggsisolering och putsning av fasader på Ripstigen 4 och 6	2013	Fasadrenovering, etapp 2 och 3

Isolering husgrunder Ripstigen 2 - 8	2012	Isolering och dränering har utförts
Tilläggsisolering och putsning av fasad Ripstigen 2	2012	Fasadrenovering, etapp 1
Undersökning fasader samtliga hus status och eventuell rasrisk	2012	
Reparation fasad Ripstigen 2	2012	Stort ras av puts på norra fasaden Ripstigen 2. Reparerades
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare	2011	
Reparation av fasadskador	2010	Ripstigen 6, skador i östra och norra fasaderna reparerades och putsades om
Renovering tvättstuga	2010	Ommålning av tvättstugor och mangelrum
Fönsterbyten	2009	Byte av samtliga fönster i fastigheterna
Renovering av balkongpelare	2009	Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna
Högtrycksspolning av stammar	2007	
Nya balkonger	1995	Solnabostäder 1995
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Putsnings av alla fasader		Av Solnabostäder på 1990-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning och planering för upphandling gällande återvinning av Frånluftsvärme och bergvärme-anläggning	2026	
Modernisering av bokningssystem, lås- och passersystem	2024	Upphandling pågår
Upphandling av förstudieprojekt inför stamrenovering.	2024	Projektet för förstudie påbörjad kvartal 1 2024
Underhåll av lekplats. Byte av klätterställning till en ny godkänd enligt nya lagkrav.	2024	Planerad byte till kvartal 2 2024.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal enligt nedan

Avtal	Leverantör
Fastighetsstädning – trapphus och allmänna ytor	Skurgubben AB
Avtal för modernisering och renovering av hissar – Service avtal	Hisscraft AB
Gruppavtal bredband 1000Mb	Stockholms Stadsnät
Digital-TV och Internet	Tele2
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk Förvaltning	Cura Center AB
Ventilation	Indoor Energy
Sophämtning och grovsopor	PreZero
Returpapper	Stena Recycling
Elförsörjning	Vattenfall AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Fastighetsägarnas Service AB
Markskötsel, sommar och vinter	Två Smälänningar AB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal undercentralen (värme)	QSEC
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Lapplatser – service avtal	Granitor

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	312	326	341	289
Skuldsättning, kr/kvm	400	408	676	684	692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	417	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	200	150	164	156	151
Årsavgifter, kr/kvm	655	657	644	643	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	805	737	749	744	732
Nettoomsättning i tkr	10 127	9 920	9 502	9 127	8 959
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 663	-58	-337	193	768
Soliditet, %	95	95	93	93	94

Förklaring av nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för avhjälpande underhåll av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 3 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 156 kr/m².

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	148 296 745	0	608 917	148 905 662
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 043 677	0	3 641 083	9 684 760
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 537 864	0	2 235 669	6 773 533
S:a bundet eget kapital, kr	158 878 286	0	6 485 669	165 363 955

Fritt eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	-10 520 645	-58 316	-2 235 669	-12 814 630
Årets resultat, kr	-58 316	58 316	-2 662 690	-2 662 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 578 961	0	-4 898 359	-15 477 320
S:a eget kapital, kr	148 299 325	0	1 587 310	149 886 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 635 076 kr

Resultatdisposition

Resultatdisposition

Senaste datainläsningen: 2024-04-30 09:03

Enligt Föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 343 292
Årets resultat, kr	-2 662 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 005 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	- 2 462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	755 027
Balanseras i ny räkning, kr	-12 712 955

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 126 890	9 814 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 897	105 615
Summa Rörelseintäkter		10 270 787	9 919 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 379 125	-5 539 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 269	-221 647
Personalkostnader	Not 6	-313 113	-300 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 826 144	-3 812 707
Summa Rörelsekostnader		-12 799 651	-9 874 612
Rörelseresultat		-2 528 864	45 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	125 519	58 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-259 345	-161 517
Summa Finansiella poster		-133 826	-103 342
Resultat efter finansiella poster		-2 662 690	-58 316
Resultat före skatt		-2 662 690	-58 316
Årets resultat		-2 662 690	-58 316

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	137 418 994	138 686 368
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	164 445
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		137 418 994	138 850 812
Summa Anläggningstillgångar		137 418 994	138 850 812

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror		5 000	5 000
<i>Summa Varulager m.m.</i>		5 000	5 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 608	3 961
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 244 628	5 156 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	444 003	403 815
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 692 239	5 564 341

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	10 614 009	11 666 816
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 614 009	11 666 816

Summa Omsättningstillgångar

20 311 248 **17 236 157**

Summa Tillgångar

157 730 242 **156 086 969**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	158 590 422	154 340 422
Fond för yttre underhåll	6 773 533	4 537 864
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	165 363 955	158 878 286

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 814 630	-10 520 645
Årets resultat	-2 662 690	-58 316
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-15 477 320	-10 578 961

Summa Eget kapital

149 886 635

148 299 325

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 109 100	5 203 644
Leverantörsskulder		1 069 376	814 053
Skatteskulder		22 320	16 181
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	44 899	34 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 597 912	1 718 785
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 843 607	7 787 644

Summa Skulder

7 843 607

7 787 644

Summa Eget kapital och skulder

157 730 242

156 086 969

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 528 864 45 026

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 826 144 3 812 707

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 826 144 3 812 707

Erhållen ränta 125 519 58 175

Erlagd ränta -251 933 -154 343

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 170 866 3 761 566

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -24 967 -50 903

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 143 095 -154 810

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

118 128 -205 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 288 994 3 555 852

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 394 326 -1 684 445

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 394 326 -1 684 445

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 4 250 000 6 800 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -94 544 -3 094 544

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 155 456 3 705 456

Årets kassaflöde

3 050 124 5 576 863

Likvida medel vid årets början

16 808 209 11 231 346

Likvida medel vid årets slut

19 858 333 16 808 209

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 140 559	7 849 117
	Hyror bostäder	305 035	406 218
	Hyror lokaler	30 000	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	848 225	801 500
	Hyror förbrukningsbaserad	600 673	522 053
	Hyror informationsöverföring	262 168	260 621
	Övriga primära intäkter	41 243	43 480
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 227 903	9 912 990
	Avgiftsbortfall	-124 482	-98 926
	Hysesbortfall	23 469	-40
	<i>Summa</i>	-101 013	-98 966
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 126 890	9 814 024
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	143 897	105 615
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	143 897	105 615
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-664 512	-641 799
	Snö och halk-bekämpning	-232 258	-156 236
	Reparationer	-485 566	-553 096
	Planerat underhåll	-755 028	-226 331
	Försäkringsskador	-2 336 983	0
	El	-494 695	-749 687
	Uppvärmning	-1 737 689	-1 476 564
	Vatten	-219 500	-203 344
	Sophämtning	-372 102	-312 310
	Fastighetsförsäkring	-262 722	-255 089
	Kabel-TV och bredband	-355 502	-337 263
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-311 433	-299 043
	Förvaltningsavtalskostnader	-151 135	-329 068
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 379 125	-5 539 829

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 500	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-91 395	-6 219
	Administrationskostnader	-37 591	-90 818
	Extern revision	-32 875	-35 000
	Konsultkostnader	-49 700	-40 000
	Medlemsavgifter	-7 447	-6 711
	Föreningsverksamhet	-26 593	-9 561
	Övriga förvaltningskostnader	-34 169	-32 738
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-281 269	-221 647
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-246 500	-240 900
	Sociala avgifter	-66 613	-59 529
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-313 113	-300 429
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 555	1 599
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	123 964	56 576
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	125 519	58 175
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-259 098	-157 688
	Övriga räntekostnader	-247	-3 829
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-259 345	-161 517

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 224 692	120 224 692
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 800 000	40 800 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 708 333	3 188 333
	Årets investeringar	2 558 771	1 520 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	168 291 796	165 733 025
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 046 658	-23 233 950
	Årets avskrivningar	-3 826 144	-3 812 707
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-30 872 802	-27 046 658
	Utgående redovisat värde	137 418 994	138 686 368
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 169 000	1 169 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	137 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 849 000	1 849 000
	Summa	281 018 000	281 018 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
	Varav i eget förvar	9 540 000	9 540 000
	Summa	57 540 000	57 540 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	164 445	0
	Årets investeringar	0	164 445
	Omklassificering till planerat underhåll	-164 445	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	164 445
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 244 324	5 141 393
	Övriga fordringar	304	15 172
	Summa Övriga fordringar	4 244 628	5 156 565
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444 003	403 815
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444 003	403 815

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	5 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	3 637 980	8 514 537
Bankkonto 7	6 976 029	3 152 279
<i>Summa Kassa och bank</i>	10 614 009	11 666 816

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	5,7%	2024-03-07	3 700 000	0
Stadshypotek AB	5,75%	2024-02-12	1 409 100	94 544
			5 109 100	94 544

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 109 100
Kortfristig del	5 109 100

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	19 281	10 019
Övriga kortfristiga skulder	25 618	24 962
<i>Summa Övriga skulder</i>	44 899	34 981

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	856 374	853 415
Upplupna räntekostnader	24 727	17 315
Övriga upplupna kostnader	716 811	848 055
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 597 912	1 718 785

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Älkistan i Solna, org.nr. 769605-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älkistan i Solna för räkenskapsåret 2023.

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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ålkistan i Solna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN SKYMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:22:26



HÅKAN NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 21:51:18



ANNA HERBST AF PETERSENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:57:58



ANNIKA MORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:23:44



ADAM MARCELIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 19:54:46



KENNETH LAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:20:56



KIM LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:42:09



PATRICK BÖTTIGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 11:46:45



PER AUSTRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:28:05



JONAS HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:41:18



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:05:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:04:56

