

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Victor Krol	Ordförande
Nils Olof Ageling	Ledamot
Carl-Fredrik Bowin	Ledamot
Fernberg Helena Carlsson	Ledamot
Anders Tamm	Ledamot

Monika Kristina Pettersson	Suppleant
Carl Erwin Henrik Östberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Olof Ageling, Carl-Fredrik Bowin, Fernberg Helena Carlsson, Victor Krol och Anders Tamm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
Paul Sjögren	Ordinarie Intern	Internrevisor
Fredrik Bruun	Suppleant Intern	Internrevisorssuppleant

Valberedning

Jenny Peterson	Samman kallande
Ingela Scherling	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-23. Extra stämma med anledning av ny laddning för El/Hybrid bilar på föreningens parkeringar och garage.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-18. Extra stämma med anledning av val av ytterligare 1 ordinarie medlem till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TOMBOLAN 2	1944	Stockholm
TOMBOLAN 3	1944	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

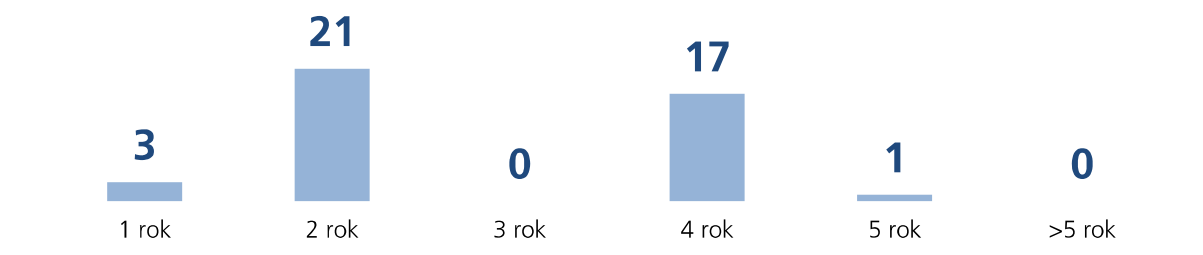
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 240 m², varav 2 959 m² utgör boyta och 281 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	35 m ²	2023-09-30
Förråd	40 m ²	2022-10-30
Kontor	67 m ²	2024-10-01

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning tak Allévägen 14	2022	
Målning av Garagedörrar Allévägen 14	2022	
Målning av fönster utvändigt Allévägen 14	2022	
Installation Laddning av EL/Hybrid bilar på parkeringar och garage.	2022	
Spolning av avlopp i samtliga lgh.	2022	
Förlängning av rök-kanaler på skorstenar för att minska rökdoft i lgh.	2022	
Omläggning tak Runda Vägen 34	2021	
Målning av fönster utvändigt Runda Vägen 34 och 36	2021	
Målning av Garagedörrar Runda Vägen 36	2021	
Upprustning rabatter	2020	Hus 36 & 14C
Renovering stålräcken	2020	Åtgärdad vid städdag
OVK och ev. rensning av självdagskanaler.	2020 - 2021	Pågående
Fällning av träd	2020	Hus 14
Spolning av dagvattenledning	2020	Hus 36 & 14
Rensning löv på tak - hus 34 och 14	2020	Byte av lövutkastare på stuprör - samtliga hus
Installation av fiber	2018	
Omläggning tak Runda Vägen 36	2018	
Ny sopstation 36A-B	2018	
Renovering av lokal 14C	2018	
Installation av styrsystem för värme	2017	Installation av nytt styrsystem för att kunna driftoptimera berg- och fjärrvärmern
Rensning av samtliga tak, hängrännor och stuprör	2017	
Rekonditionering av ytterdörrar	2017	
Besiktning samtliga tak	2017	Behov av omläggning finns på RV 36
Fönster och trädetaljer ommålade	2015	Ommålning på Runda Vägen 36 på grund av bristfällig tidigare målning Allévägen 14 och Runda Vägen 34
Målning av fönster och trädetaljer	2014	
Installation bergvärmepump	2014	
Fönster och trädetaljer målade	2013	Runda vägen 36
Stamspolning	2013	Preventivt underhåll av samtliga avlopp i samtliga fastigheter
Oljning sopkärl	2013	
Installation av injusteringsventiler på radiatorstammar	2012	
Omgjutning av balkonger	2011	Omgjutning av balkonger på befintlig armering samt nya räcken.
Termostater	2010	Byte av och komplettering av termostatventiler samt tillhörande injusteringar.
Renovering garage	2010	

Tvättstuga/maskinpark	2008	
Nya asfaltskytor	2006	
Trädgårdsrenovering	2006	
Omläggning av tak	2004	På delar av BRF
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Ommålning av trapphus	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Rörstambyte	2000 - 2001	
Elstambyte	1996	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärda den övre parkerings ytskikt och vattenskada.	2023	Upphandling och genomförande
Lagning mur RV 36	2025	Åtgärdas vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Via fiber (Allente)
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Basutbud TV	ComHem (omförhandling 2023)

Föreningens ekonomi

Föreningen har nu genomfört omläggning av samtliga tak, en något dyrare åtgärd än vad det först budgeterades för i underhållsplan. I samband med detta har föreningen kassa varit ansträngd och ytterligare ett lån om 1 300 000 Kr har tecknats med Nordea.

I slutet av 2021 och under hela 2022 har energipriserna var betydligt högre än budgeterat för året. Elkostnaderna måste följas upp under 2023, men en höjd, troligen mer realistisk nivå har budgeterats för kommande år.

Inflation och räntor påverkar föreningen negativt men då en del av lånen är bundna fram till och med 2024 har effekten delvis bromsats

Det förändrade ekonomiska läget i Sverige har lett till ökade kostnader och räntor. Detta i kombination med att föreningen haft en låg avgift i relation till omkostnader har gjort att avgiften har fått justeras från januari 2023. Styrelsen kommer att följa utveckling framöver så att balansen i ekonomi för föreningen kan fortsatt hållas på en bra nivå.

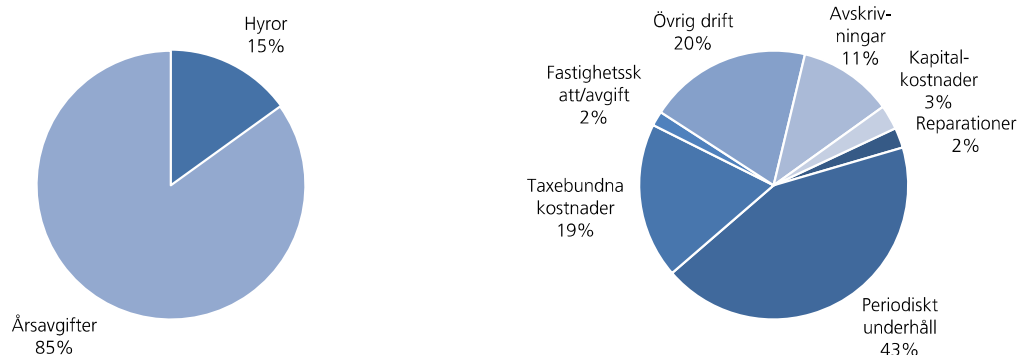
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 292 594	2 233 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 490 169	2 402 831
Finansiella intäkter	3 894	424
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 077
Ökning av långfristiga skulder	1 275 880	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	646 871
	3 769 943	3 076 203
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 765 462	2 880 260
Finansiella kostnader	128 545	110 949
Ökning av materiella anläggningstillgångar	931 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 139	0
Minskning av långfristiga skulder	0	25 787
Minskning av kortfristiga skulder	147 545	0
	4 978 941	3 016 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 083 596	2 292 594
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 208 998	59 207

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastighetens tak på Allévägen 14 lagts om. Fönster och garageportar har målats.

Vi har under året ersatt de gamla eluttagen för motorvärmare med nya ladd-stolpar för laddning av elbilar inkluderande en lösning för motorvärmare.

Föreningen har beslutat om att höja säkerheten kring våra fastigheter. Ett första steg var låsning av portarna dygnet runt. I samband med detta installerades IR-mottagare för att ge åtkomst till post, hemtjänst och utryckningspersonal fortfarande kan öppna. Andra åtgärder håller på att utredas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	711	711	711
Hyror/m ² hyresrättsyta	516	493	492	486
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 831	4 407	4 416	4 430
Elkostnad/m ² totalyta	153	70	49	85
Värmekostnad/m ² totalyta	57	68	52	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	34	48	58
Soliditet (%)	-21,1	-5,7	2	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 900	-1 088	290	337
Nettoomsättning (tkr)	2 480	2 396	2 433	2 432

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 959 m² bostäder och 281 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	199 997	0	0	199 997
Upplåtelseavgifter	14 865	0	0	14 865
Fond för yttre underhåll	2 403 647	514 825	-1 201 613	3 090 435
S:a bundet eget kapital	2 618 508	514 825	-1 201 613	3 305 296
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 379 636	-514 825	113 606	-2 978 416
Årets resultat	-1 899 997	-1 899 997	1 088 007	-1 088 007
S:a fritt eget kapital	-5 279 633	-2 414 822	1 201 613	-4 066 424
S:a eget kapital	-2 661 125	-1 899 997	0	-761 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 899 997
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 864 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-514 825
summa balanserat resultat	-5 279 633

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 896 902
-3 382 731

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 479 604	2 395 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 565	7 289
Summa rörelseintäkter		2 490 169	2 402 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 520 569	-2 641 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 702	-182 925
Personalkostnader	Not 6	-56 190	-56 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 054	-500 054
Summa rörelsekostnader		-4 265 515	-3 380 314
RÖRELSERESULTAT		-1 775 346	-977 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 894	424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 545	-110 949
Summa finansiella poster		-124 651	-110 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 899 997	-1 088 007
ÅRETS RESULTAT		-1 899 997	-1 088 007

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	10 461 093	10 961 147
Pågående byggnation	Not 9	931 250	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 392 343	10 961 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 392 343	10 961 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 453	930
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 094 796	2 302 178
Summa kortfristiga fordringar		1 100 249	2 303 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 100 249	2 303 108
SUMMA TILLGÅNGAR		12 492 592	13 264 254

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 861	214 861
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 403 647	3 090 435
Summa bundet eget kapital		2 618 508	3 305 296
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 379 636	-2 978 416
Årets resultat		-1 899 997	-1 088 007
Summa fritt eget kapital		-5 279 633	-4 066 424
SUMMA EGET KAPITAL		-2 661 125	-761 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 177 892	9 202 012
Summa långfristiga skulder		9 177 892	9 202 012
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 117 134	3 817 134
Leverantörsskulder		458 340	686 757
Skatteskulder		323	8 803
Övriga skulder		0	3 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	400 028	307 261
Summa kortfristiga skulder		5 975 825	4 823 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 492 592	13 264 254

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30-40 år	10-40 år
Stambyte	40 år	40 år
Trädgård	30 år	30 år
Balkonger	35 år	35 år
Ventilation	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 099 175	2 099 175
Hyror lokaler	144 945	140 983
Hyror parkering	70 560	75 350
Hyror garage	66 960	66 960
Hyror förråd	89 975	3 832
Elintäkter laddstolpe	4 800	4 800
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 400
Öresutjämning	49	42
	2 479 604	2 395 542

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	10 565	7 289
	10 565	7 289

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	4 619	0
	Fastighetskötsel beställning	0	1 969
	Fastighetskötsel gård entreprenad	17 748	21 335
	Fastighetskötsel gård beställning	63 474	9 278
	Snöröjning/sandning	3 938	12 563
	Städning entreprenad	61 818	53 336
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 544	0
	Gemensamma utrymmen	1 045	359
	Gård	4 431	1 283
	Serviceavtal	17 415	18 375
	Förbrukningsmateriel	1 749	4 515
	Störningsjour och larm	-3 634	1 875
	Fordon	1 481	360
		177 628	125 247
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 082	0
	Entré/trapphus	0	11 919
	Lås	22 878	1 285
	VVS	10 582	45 449
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 453
	Ventilation	0	5 088
	Elinstallationer	6 444	15 485
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	44 479	0
	Tak	15 994	57 224
	Vattenskada	0	41 923
		105 459	179 826
	Periodiskt underhåll		
	VVS	39 375	0
	Tak	1 566 364	636 250
	Fönster	291 163	565 363
		1 896 902	1 201 613
	Taxebundna kostnader		
	El	496 136	225 907
	Värme	184 347	218 801
	Vatten	95 368	90 323
	Sophämtning/renhållning	33 533	29 405
	Grovsopor	15 106	16 937
		824 490	581 373
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 904	65 707
	Självrisk	0	15 000
	Tomträttsavgäld	236 800	236 800
	Kabel-TV	46 682	43 857
	Bredband	84 656	114 363
		439 042	475 727
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	77 048	77 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 520 569	2 641 144

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	438
	Tele- och datakommunikation	2 004	1 991
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	24 375
	Föreningskostnader	450	3 450
	Styrelseomkostnader	6 953	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 258	0
	Förvaltningsarvode	115 971	113 474
	Administration	15 626	10 305
	Konsultarvode	18 750	28 202
	Tidningar facklitteratur	689	689
		188 702	182 925
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 995	42 995
	Sociala kostnader	13 195	13 196
		56 190	56 191
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	22 139	22 139
	Förbättringar	458 081	458 081
	Markanläggning	19 833	19 833
		500 054	500 054

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 213 263	20 213 263
	Utgående anskaffningsvärde	20 213 263	20 213 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 252 117	-8 752 063
	Årets avskrivningar enligt plan	-500 054	-500 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 752 170	-9 252 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 461 093	10 961 147
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 557 000	30 104 000
	Taxeringsvärde mark	50 368 000	35 504 000
		84 925 000	65 608 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 600 000	64 000 000
	Lokaler	1 325 000	1 608 000
		84 925 000	65 608 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nyanläggning	931 250	0
		931 250	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 775	136 775
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 775	136 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-136 775	-136 775
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 775	-136 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	7 566	9 584	
	Klientmedel hos SBC	757 797	1 655 207	
	Fordringar kreditfakturor	3 634	0	
	Räntekonto hos SBC	325 799	637 387	
		1 094 796	2 302 178	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	3 090 435	2 575 610	
	Reservering enligt stadgar	514 825	514 825	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 201 613	0	
	Vid årets slut	2 403 647	3 090 435	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,853 %	1 300 000	0
	Nordea	2,447 %	3 793 014	3 793 014
	Handelsbanken	1,250 %	2 239 140	2 263 260
	SEB	0,520 %	2 198 313	2 198 313
	SEB	0,570 %	4 764 559	4 764 559
	Summa skulder till kreditinstitut		14 295 026	13 019 146
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 117 134	-3 817 134
			9 177 892	9 202 012

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 024 426 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 805 000	15 805 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	25 511	25 844
	Arvoden	42 995	42 995
	Sociala avgifter	13 196	13 196
	Ränta	26 132	10 646
	Avgifter och hyror	237 594	214 580
	Gård	54 600	0
		400 028	307 261

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens parkeringsplatser mellan Runda Vägen 34 och Allévägen 14 måste åtgärdas under 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Victor Krol
Ordförande

Nils Olof Ageling
Ledamot

Carl-Fredrik Bowin
Ledamot

Fernberg Helena Carlsson
Ledamot

Anders Tamm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Paul Sjögren
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2, org. nr 702000-0399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alviksgården 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2021 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Paul Sjögren
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 309 000	2 099 175	2 099 000
Hyror lokaler	160 000	144 945	140 000
Hyror parkering	100 800	70 560	80 000
Hyror garage	76 320	66 960	66 000
Hyror förråd	49 700	89 975	0
Elintäkter laddstolpe	10 000	4 800	5 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 140	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	0	5 000
Öresutjämning	0	49	0
Övriga intäkter	0	10 565	0
	2 710 820	2 490 169	2 395 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-4 619	0
Fastighetskötsel beställning	0	0	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-18 000	-17 748	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	-65 000	-63 474	-30 000
Snöröjning/sandning	-14 000	-3 938	-15 000
Städning entreprenad	-59 000	-61 818	-54 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 544	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 045	0
Gård	-2 000	-4 431	-6 000
Serviceavtal	-21 000	-17 415	-20 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 749	-800
Störningsjour och larm	-3 000	3 634	0
Fordon	0	-1 481	0
	-187 000	-177 628	-153 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-98 000	0	-87 000
Tvättstuga	0	-5 082	0
Lås	0	-22 878	0
VVS	0	-10 582	0
Elinstallationer	0	-6 444	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-44 479	0
Tak	0	-15 994	0
	-98 000	-105 459	-87 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-180 000
VVS	0	-39 375	0
Tak	0	-1 566 364	-740 000
Fönster	0	-291 163	-285 000
Garage/parkering	-280 000	0	-10 000
	-280 000	-1 896 902	-1 215 000
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-496 136	-185 000
Värme	-195 000	-184 347	-215 000
Vatten	-100 000	-95 368	-80 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-33 533	-33 000
Grovsopor	-16 000	-15 106	-10 000
	-744 000	-824 490	-523 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-70 904	-60 000
Tomträttsavgäld	-237 000	-236 800	-237 000
Kabel-TV	-46 000	-46 682	-46 000
Bredband	-126 000	-84 656	-118 000
	-482 000	-439 042	-461 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 951	-77 048	-75 000
	-73 951	-77 048	-75 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 004	-2 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-25 000	-23 000
Föreningskostnader	-4 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-6 953	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 258	-1 000
Förvaltningsarvode	-130 000	-115 971	-117 000
Administration	-7 000	-15 626	-5 000
Konsultarvode	0	-18 750	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
	-172 000	-188 702	-150 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-42 000	-42 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-995	0
Övriga arvoden	0	0	-995
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-13 195	-13 000
	-56 000	-56 190	-55 995
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 139	-23 000
Fönster/dörrar och portar K3	0	0	-18 000
Förbättringar	-529 000	-458 081	-459 000
Markanläggning	-20 000	-19 833	-20 000
	-572 000	-500 054	-520 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 664 951	-4 265 515	-3 240 795
RÖRELSERESULTAT	45 869	-1 775 346	-845 795
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 799	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	85	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	10	0
Låneräntor	-250 000	-128 545	-130 000
	-250 000	-124 651	-130 000
RESULTAT	-204 131	-1 899 997	-975 795

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se