

Årsredovisning

för

Brf Alleberg 10

769605-4274

Räkenskapsåret

2023

Förvaltningsberättelse

Verksamhet under året

- Styrelsen för Brf Ålleberg 10 får härmed avge berättelsen för föreningens förvaltning avseende föreningens 22:a verksamhetsår.
- Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Ålleberg 10, upplåten med tomträtt, med adress Mössebergsvägen 22-26 i Bromma, upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Ordinarie styrelseledamöter

- David Gurell
- Birgitta Wellén
- Birgitta Westerlund
- Eva Willstrand

Suppleant

- Björn Jönsson t o m december 2023

Revisor

- Jens Wernborg

Revisorssuppleant

- Christofer Fontell

Allmänt

- Antal medlemmar per 2023-12-31 utgör 28 st.
- Under 2023 har en bostadsrätt bytt ägare.
- Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-13.
- Under 2023 har styrelsen haft 7 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakter i frågor som rör föreningens verksamhet.

Fastighet och lokaler

- Föreningen har 18 bostadslägenheter som upplåtes med bostadsrätt. Enligt föreningens lägenhetsregister är 6 lägenheter på 92 kvm, 3 lägenheter på 82 kvm och 9 lägenheter på 66 kvm. Totalt antal kvm för lägenheterna är 1.392 kvm. Antal rum i lägenheterna varierar.
- Föreningen upplåter dessutom, med hyresrätt: En lokal (30 kvm), ett förråd (25 kvm), 5 garage (25 kvm) inklusive tillhörande parkeringsplats och 11 separata parkeringsplatser. Totalt antal kvm för garagen och lokalen + förrådet är 180 kvm.

Personal och arvoden

- Föreningen har ingen anställd personal.
- Kostnader för årets styrelsearvode uppgick till 4.950 kr.

Administration och skötsel

- Den kamerala förvaltningen har styrelsen skött själv med e-bokföring via Swedbank.
- Fastighetsskötsel har styrelsen skött med bistånd av Vällingby Rör och Sjö AB och Riechens elektriska AB.
- Skötsel av bergvärmeanläggningen har utförts av Edsvik VVS, som vi har avtal med.

- Under året har arbetet fortsatt med dränering runt vårt hus (framsidan och kortsidorna). Efter det att dräneringen blev klar, har vi återställt marken på framsidan och ena kortsidan med gräs och växter.
- Vi har under hösten bytt ut vår gamla varmvattenberedare. Under 2024 kommer utbytet av gamla delar i vår värmeanläggning att fortsätta.

Gemensamma aktiviteter och resultat

- Gemensamma aktiviteter i föreningen har varit två städdagar, en på våren och en på hösten.
- Vi redovisar ett resultat på c:a 4.400 kr efter avskrivningar.

Avskrivnings principer

- För 2023 har samma avskrivnings principer använts som för 2022, dvs vi har använt oss av K2-metoden.

Tomträtt

- Vi har tomträttsavtal med Stockholm Stad. Nuvarande avtal gäller t o m 2025.
- Beloppet idag är på 107.100 kr/år.

Lån

- Föreningen har lånat 300.000 kr under året och i samband med detta ändrat så att vi nu endast har två, lika stora, lån.
- Lånen är på totalt 3.850.000 kr.
- Lånen har rörlig ränta.

Avsättning till reparationsfond

- Styrelsen föreslår att en avsättning till vår reparationsfond på 200.000 kr balanseras i ny räkning, se även nedan under Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Soliditet (%)

- Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.
- Soliditet = 82 % (se Flerårsöversikt)

Kassaflödesanalys

Likviditet vid början av året	216 %	<i>Omsättningstillgångar 267.413 kr dividerat med kortfristiga skulder 123.792 kr</i>
Avgifter och hyror	1.027.091	
Lån	300.000	
Inkomster totalt	1.327.091	
Underhåll	530.662	<i>Efter bokslutsåtgärder</i>
Löpande kostnader	760.743	<i>Efter bokslutsåtgärder</i>
Räntor	158.907	
Utgifter totalt	1.450.312	
Likviditet vid slutet av året	125 %	<i>Omsättningstillgångar 101.629 kr dividerat med kortfristiga skulder 81.229 kr</i>
<i>Vi har bra balans mellan våra inkomster och våra löpande kostnader och räntor. Nettokassaflödet för perioden är dock negativt, vilket beror på att vi genomför nödvändiga underhållsåtgärder som kommer att hålla under lång tid.</i>		

Nya nyckeltal i år på grund av nya krav för bostadsrättsföreningar

Från och med årsredovisningen för 2023 måste bostadsrättsföreningar i Sverige inkludera nya obligatoriska nyckeltal, enligt ändringar som syftar till att öka transparensen i föreningarnas ekonomi. Dessa nyckeltal är:

- 1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt** – inkluderar avgifter för individuell mätning av förbrukning (t.ex. el, värme, vatten) men exkluderar tillvalsavgifter
- 2. Skuldsättning per kvadratmeter** – Visar föreningens totala räntebärande skulder till kreditinstitut dividerat med den totala ytan
- 3. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt** – Visar föreningens totala räntebärande skulder till kreditinstitut dividerat med ytan för bostadsrätterna
- 4. Sparande per kvadratmeter** – Beräknas från årets resultat, avskrivningar, och kostnader för utrangeringar och planerat underhåll, dividerat med total yta
- 5. Räntekänslighet** – Beräknas genom att dividera föreningens låneskuld med årsavgifterna, för att visa hur mycket avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet
- 6. Energikostnad per kvadratmeter** – Totala energikostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta, inklusive vidare debiterade kostnader
- 7. Andra nyckeltal som hjälper föreningens medlemmar förstå sin ekonomiska situation och presumtiva köpare jämföra föreningen med andra föreningar**

För BRF Ålleberg 10 gäller nyckeltal enligt nedan, och med antal kvm totalt menas kvm för bostadsrätterna samt ytor, som hyrs ut i vårt hus. Vi har noggrant följt "Svensk Standard SS 21054:2020 Area och volym för byggnader – terminologi och mätning" för att säkerställa en korrekt mätning av våra nyckeltal.

1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

- Årsavgifter totalt upplåten med bostadsrätt = 891.056 kr.
- Antal kvm totalt upplåten med bostadsrätt = 1.392 kvm
- **Ger: Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt = 640 kr/kvm**

Förklaring: Visar den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter för bostadsrätter. Detta är användbart för att jämföra avgiftsnivåer med andra föreningar och att bedöma kostnaden för boendet

2. Skuldsättning per kvadratmeter

- Totala skulder = 3.850.000 kr
- Antal kvm totalt = 1.572 kvm
- **Ger: Skuldsättning per kvm totalt = 2.449 kr/kvm**

Förklaring: Detta nyckeltal visar den totala skuldsättningen för kvadratmeterytan i föreningens byggnad upplåtna med bostadsrätt och med hyresrätt. Gemensamma ytor som föreningen inte tar ut avgift för ingår inte.

3. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

- Totala skulder = 3.850.000 kr
- Antal kvm totalt = 1.392 kvm
- **Ger: Skuldsättning per kvm totalt = 2.766 kr/kvm**

Förklaring: Detta nyckeltal visar den totala skuldsättningen för bostadsrätter. Gemensamma ytor som föreningen inte tar ut avgift för ingår inte.

4. Sparande per kvadratmeter

- Sparande = årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för planerat underhåll.
- Årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för planerat underhåll = 678.104 kr.
- Antal kvm totalt = 1.572 kvm
- **Ger: Sparande per kvm totalt = 431 kr/kvm**

Förklaring: Visar hur mycket föreningen sparar per kvadratmeter, vilket inkluderar årets resultat plus avskrivningar och kostnader för planerat underhåll. Vad gäller "Antal kvm totalt", se ovan.

5. Räntekänslighet

- De räntebärande skulderna = 3.850.000 kr
- Föreningens intäkter från årsavgifterna = 891.056 kr
- Räntekänslighet = 432.072 kr
- **Ger: Räntekänslighet i % = 4,32**

Förklaring: Räntekänsligheten visar hur stor del av föreningens årsavgifter som potentiellt behöver höjas för att hantera en ökning av räntan med en procentenhet (1%). Detta nyckeltal hjälper medlemmarna att förstå föreningens riskexponering mot ränteförändringar.

6. Energikostnad per kvadratmeter

- Energikostnad = kostnader för uppvärmning, el och vatten.
- Kostnader för uppvärmning = 114.429 kr (el bergvärme) + 131.143 kr (olja) = 245.572 kr
- Kostnader för el belysning = 57.868 kr
- Kostnader för vatten och avlopp = 39.488 kr
- Antal kvm totalt = 1.572 kvm
- **Ger: Energikostnad per kvm totalt = $342.928:1572 = 218$ kr/kvm**

Förklaring: Detta nyckeltal speglar den totala kostnaden för uppvärmning, el och vatten per kvadratmeter. Det ger en indikation på fastighetens energieffektivitet och de löpande kostnaderna för att bo i föreningen. Vad gäller "Antal kvm totalt", se ovan.

7. Andra nyckeltal av intresse

Vi ser inget behov av att redovisa andra nyckeltal.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1027	945	927	922
Resultat efter finansiella poster	4	-28	5	0
Avkastning på eget kap. (%)	0	0	0	0
Soliditet (%)	82	84	84	84

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust (efter bokföring av föregående års förlust)	-2 961 208
årets vinst	+ 4 391

-2 956 817

behandlas så att

till reparationsfond avsättes	200 000
i ny räkning överföres (efter bokföring av årets vinst)	-2 756 817

-2 956 817

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 027 091 1 027 091	945 311 945 311
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	2	-760 743	-807 997
Avskrivningar	3	-103 050	-106 747
		- 863 793	- 876 883
Rörelseresultat		163 298	30 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 737	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 643	-59 280
		--158 906	--58 970
Resultat efter finansiella poster		4 391	-28 402
Resultat före skatt		4 391	-28 402
Skatt pga ändrad taxering		0	0
Årets resultat		4 391	-28 402

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 007 711	22 103 519
Bergvärmeanläggning	5	110 985	118 227
Oljepanna	6	0	0
		22 218 696	22 221 746
Summa anläggningstillgångar		22 218 696	22 221 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>		76	0
<i>Kassa och bank</i>		101 553	267 413
Summa omsättningstillgångar		101 629	267 413
SUMMA TILLGÅNGAR		22 220 325	22 489 159

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		18 711 587	18 711 587
Upplåtelseavgift		2 462 813	2 462 813
Reparationsfond		71 512	402 174
		21 245 912	21 576 574
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 961 208	-2 732 805
Årets resultat		4 391	-28 402
		-2 956 817	-2 761 207
Summa eget kapital före bokning av årets resultat		-18 284 705	-18 843 769
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Reverslån bunden ränta		0	0
Reverslån rörlig ränta		3 850 000	3 550 000
		3 850 000	3 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda intäkter		75 897	87 861
Interimsskulder		5 332	35 931
		81 229	123 792
Summa skulder		3 931 229	3 673 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 215 934	22 517 561
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 410 000	8 410 000
		8 410 000	8 410 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag med undantag för BFNAR 2008:1.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Den redovisningsprincip som använts är K2.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter inkl överlåtelse/pantsättningsavgifter	894 656	823 671
Hyror	132 435	121 640
	1 027 091	945 311

Not 2 Drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsskötsel	15 280	12 537
Reparationer och underhåll	76 777	50 138
El belysning mm	57 868	120 824
Uppvärmning	245 572	337 562
Vatten	39 488	32 989
Sotning	0	1 240
Sophämtning och tidningar	12 543	17 385
Fastighetsförsäkring	42 249	40 680
Tomträttsavgäld	107 100	107 100
Fastighetsskatt	31 660	500
Redovisning	5 748	5 460
Förvaltningskostnader	4 155	12 294
Bredband/internet	105 269	56 362
Övriga externa tjänster	17 034	12 926
	760 743	807 997
Fastighetsskatt	31 660	31 442
	31 660	31 442

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Värmeanläggning	0 %
Borrhål	0 %
Oljepanna	6,67 %

Värmeanläggningen skulle ha varit färdigavskriven 2020, men av misstag skrevs den av även 2020. Detta justerades 2021, så att ingen avskrivning skedde detta år avseende borrhålen.

Under 2022 skedde inte heller någon avskrivning avseende borrhålen, men avskrivning avseende borrhålen sker 2023 (med 7.242 kr) och fortsätter därefter enligt plan med 10.431 kr per år tills de planerade totala avskrivningarna för värmeanläggningen och borrhålen uppnåtts.

Oljepannan blev färdigavskriven 2022.

Totalt avskrivningar 2023 blir 95.808 (byggnader) + 7.242 (borrhålen) = 103.050 kr.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 094 175	25 094 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 094 175	25 094 175
Ingående avskrivningar	-2 990 656	-2 894 848
Årets avskrivningar	-95 808	-95 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 086 464	-2 990 656
Utgående redovisat värde	22 007 711	22 103 519
Taxeringsvärden byggnader	17 718 000	17 718 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	34 318 000	34 318 000
Bokfört värde byggnader	16 075 211	16 266 827
Bokfört värde mark	5 932 500	5 932 500
	22 103 519	22 103 519

Not 5 Bergvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	731 999	731 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	731 999	731 999
Ingående avskrivningar	-613 772	-613 772
Årets avskrivningar	-7 242	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-621 014	-613 772
Utgående redovisat värde	110 985	118 227

Not 6 Oljepanna

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 375	214 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 375	214 375
Ingående avskrivningar	-214 375	-203 436
Årets avskrivningar	0	-10 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 375	-214 375
Utgående redovisat värde	0	0

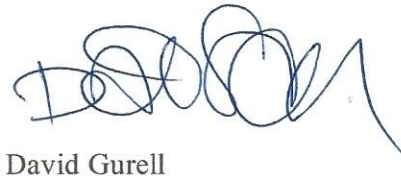
Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 711 587	402 174	-2 732 805	0
Insättning reparationsfond		200 000	-200 000	
Upplåtelseavgift	2 462 813			
Uttag från reparationsfond (yttre underhållsfond)		-530 662		
Disposition av föregående års resultat			-28 402	
Årets resultat				4 391
Belopp vid årets utgång	21 174 400	71 512	-2 961 207	4 391

Stockholm 2024- 03-05



Birgitta Westerlund



David Gurell



Birgitta Wellén



Eva Willstrand

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-31



Jens Wernborg

Bromma den 31 mars 2024

Till föreningsstämman i Brf. Ålleberg

Revisionsberättelse Brf. Ålleberg (769605-4274) för år 2023

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ålleberg för år 2023.

- Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.
- Revisionen är utförd i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.
- En revision innebar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.
- Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.
- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen, och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Bromma den 31 mars 2024.



Jens Wernborg

Revisor i Brf Ålleberg