

Årsredovisning 2023

Brf Alnmåttet

769604-2196



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alnmåttet

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen redovisar moms för garageplatser som hyrs ut till externa.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alnmåttet 1.	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

I september 2001 köpte föreningen fastigheten av AB Svenska Bostäder. Fastigheten är uppförd 1967-1968. Fastigheten utgörs av en kringbyggd gård. Byggnaden kring gården består av ett flerbostadshus i 6 plan. Gården är underbyggd med garage. På gården finns planteringar och lekplats. I garaget finns plats för 127 bilar och ytterligare en på gården, av dessa är 55 elbilsplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 14 184 kvm och lokaler och förråd till 487 kvm. Husets tekniska status är god. En stor investering genomfördes 2014-2016 då husets alla fönster byttes, samtliga fasader och balkonger renoverades samt samtliga balkonger glasades in. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkring via Säkra Sak. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme. Solcellsanläggningen på taket ger fastighetsel. Ytterligare fakta om huset finns på www.alnmattet.se

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträtten som löper i 10-årsperioder är per 2022-12-31, 1 580 500 kr/år. Avtalet gäller till och med 2027-06-30.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 158 bostadsrätter om totalt 14 184 kvm och 23 lokaler om 487 kvm. 2 av lokalerna utgör hyresrätter. Byggnadernas totalyta är 17 642 kvm.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	158	13 317
Hyresrätter	10	867
Lokaler*	2	487
Föreningslokal	1	65
Garageplatser varav		
- bil	127	--
- motorcykel	5	--

* I lokalytan inräknas dessutom ett antal källarförråd som hyrs ut till boende.

I huset finns även en föreningslokal/gemensamhetslokal samt pingisrum.

Lägenhetsfördelning

Storlek:	1 rum & kök	2 rum & kök	3 rum & kök	4 rum & kök	5 rum & kök	6 rum & kök
Antal:	17	22	57	56	0	16

Styrelsens sammansättning

Eric Tedesjö	Styrelseledamot, ordförande
Bo Lindblad	Styrelseledamot
Eva Lindström	Styrelseledamot
Gunnel Goding	Styrelseledamot
Henrik Garphult	Styrelseledamot
Hulda Wickbom	Styrelseledamot
Malin Dunér	Styrelseledamot
Roland Wirstedt	Styrelsesuppleant
Per Jansson	Styrelsesuppleant
Cecilia Martin	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för alla förutom Eva Lindström och Gunnel Goding.

Valberedning

Magnus Mårdberg (sammankallande)
Margareta Wiström Danielsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant för extern revisor	Toresson Revision AB
Eva Fernström	Internrevisor	
Anna Alshammar	Suppleant för internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Övergång till gemensam el dels för att minska de boendes fasta kostnader dels för att kunna nyttja solcellsanläggningen fullt ut. Samtliga hissorgar har fått rullarna till gejdstyrningen utbytta. Cykelrummen har gjorts iordning och alla cykelplatserna är uthyrda. Utökning av antalet laddplatser i garaget från 11 till 55.
- 2022** ● Samtliga äldre cykelställ på gården utbytta.
- 2021** ● Ommålning av plåt på taket. Solceller med en sammanlagd effekt på 185 kWp installerades på taket. Ett nytt avtal med Bredband2 tecknades med ökad hastighet (från 100 till 1000 Mbit/sek). Föreningen fortsätter att äga husets fibernät medan Bredband2 som bytt ut all aktiv utrustning (mediakonverterare och switchar) tar över ansvar och ägande av den. Nya LED-armaturer installerades i husets trapphus och källargångar. Nya nödtelefoner i hissarna installerades. En grind i valvet uppfördes.
- 2020** ● Spolning av grenledningarna i husets samtliga lägenheter och lokaler utfördes. Nya kameror och ny inspelningsbox till garageövervakningen installerades. Husets ställverk renoverades.
- 2019** ● Ett nytt system för återvinning av värmen ur lägenheternas frånluft installerades, vilket inkluderar en helt ny undercentral. För att uppfylla myndighetskrav installerades ett nytt ventilationssystem.
- 2018** ● Ett antal parkeringsplatser i föreningens garage utrustades med laddboxar för laddning av elbilar.
- 2017** ● Nytt kollektivt avtal tecknades med ComHem om kabel-tv.

- 2016** ● Fasader och balkonger på husets gårdssida renoverades. Samtliga balkonger glasades in. OVK genomfördes i samtliga lägenheter och lokaler.
- 2015** ● Fasader och balkonger på husets utsida renoverades. Garagets sprinkleranläggning renoverades. VVS-anläggningarna i samtliga hyreslägenheter upprustades. Avloppsstammarna spolades och besiktigades.
- 2014** ● Alla fönster i huset byttes ut. Gårdens lyktstolpar fick LED-belysning.
- 2013** ● Alla avloppsstammar besiktigades.
- 2012** ● Entrégolven slipades. Kameraövervakning infördes i garaget.
- 2011** ● Båda tvättstugorna helrenoverades. Alla entrédörrar byttes ut. Krypviden tilläggsisolerades.
- 2010** ● Taket lades om. Samtliga trapphus målades.
- 2009** ● Samtliga rörböjar på varmvattnets toppcirkulation byttes ut.
- 2008** ● Föreningen byggde eget fibernät.
- 2007** ● Samtliga hissar renoverades. Elektroniskt passersystem infördes. Samtliga entrépartier kaklades om.
- 2006** ● Tak i soprum och andra ouppvärmade utrymmen isolerades. Undercentralen renoverades.
- 2005** ● Samtliga källarförråd byggdes om.
- 2004** ● Tre lokaler gjordes om till bostadsrätter och en ny föreningslokal gjordes iordning.
- 2003** ● Ny energisnål belysning monterades i trapphus och källare.
- 2002** ● Det gamla soprummet byggdes om till modern miljöstuga.
- 2001** ● Taket reparerades.

Planerade underhåll

- 2024** ● Tre lägenheter om sammanlagt 223 kvm kommer efter renovering ombildas till bostadsrätter och tillför föreningen ca 18Mkr efter att renoveringskostnaderna dragits av. Husets ställverk kommer att bytas ut för en kostnad om ca 1Mkr. Utbyte av belysning på gården och i garaget kommer att påbörjas till en kostnad av omkring 500Tkr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Internet	Bredband 2
Kabel-tv (kollektivt avtal)	Tele 2
Försäkring	Trygg Hansa
Jourservice	Securitas fastighetsjour
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Skellefteå Kraft
Skötsel av UC	Kylgruppen

Hisskötsel	Trygga Hiss
Hissbesiktning	HSAB Hissbesiktningar AB
Städning (trappor/entréer)	Exellencia
Passersystem	Swedsecure
Låsservice	Söderlås
Snöskottning yttertak	Solid Fastighetspartner
Parkeringsövervakning	Apcoa Parking Sverige AB
Brandskydd garage	A-sprinkler

Fastighetsskötsel

Föreningen har inget avtal om fastighetsskötsel med leverantör. Fastighetsskötsel utförs av några av föreningens medlemmar och styrelsen vill härmed framföra ett stort tack till de medlemmar som hjälpt till med föreningens skötsel under året.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Som framgår av det balanserade resultatet har föreningen en relativt stor ansamlad förlust. Det förtjänar att påpekas att förlusten uppkommit under åren genom att föreningen sedan den bildades haft ett omfattande program för det periodiska underhållet. Finansiering har skett genom intäkter från ombildning av lokaler och hyresrätter till nya bostadsrätter och inte genom lån. I många fall har dessutom stora kostnader direktavskrivits.

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar med 5,55 miljoner kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som finns med i redovisningssyfte men som egentligen inte har något med föreningens utgifter under året att göra. Enklaste sättet att se om föreningen täcker sina faktiska kostnader eller inte, är att se på det justerade resultatet, som tar hänsyn till avskrivningar och planerat underhåll. Det justerade resultatet för 2023 är 830 000 kronor.

Av nyckeltalet för föreningens sparande, som beräknas utifrån det justerade resultatet och bostadsytan, framgår att sparandet är relativt lågt (34 kr/kvm). Styrelsen har dock, med hänsyn till föreningens goda ekonomi, bedömt att sparandet inte behövt ökas. Styrelsens bedömning är också att någon avgiftshöjning för 2024 inte behöver göras.

Under 2024 kommer tre hyreslägenheter att renoveras och ombildas till bostadsrätter. Kostnaden för renoveringarna beräknas uppgå till ca 2,3 miljoner kronor och intäkterna från försäljningarna till ca 20 miljoner kronor.

Det förtjänar även att påpekas att föreningens upplåtelseavgifter för närvarande uppgår till ca 95,5 miljoner kronor vilket väsentligt överstiger föreningens ackumulerade underskott på ca 62,1 miljoner kronor i fritt eget kapital. Upplåtelseavgiften beräknas som skillnaden mellan en bostadsrätts marknadsvärde (försäljningssumma) och dess insats. Att upplåtelseavgifterna sammantaget givit ett så stort tillskott till det bundna egna kapitalet beror på de försålda hyresrätternas värdestegring sedan föreningen köpte huset av Svenska Bostäder. De likvida medel som inkommit till föreningen i form av upplåtelseavgifter har under åren använts för ett omfattande underhåll av huset.

Förändringar i avtal

Under 2023 ingick föreningen avtal med Infometric gällande gemensam el.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 241 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 240 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser. En nyupplåtelse har skett under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Tillstånd från styrelsen krävs för uthyrning i andra hand och styrelsens policy är att följa Hyresnämndens praxis. Vid andrahandsupplåtelse uttages en årlig avgift med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 266 461	9 013 952	8 817 693	8 886 186
Resultat efter fin. poster	-5 508 778	-5 153 076	-7 118 834	-5 619 047
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	4 711 821	3 110 835	1 874 720	1 874 720
Taxeringsvärde	641 200 000	641 200 000	482 000 000	482 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	333	322	320	325
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,8	42,9	48,2	46,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	34	37	-10	27
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	64	48	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	52	46	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	10	23
Energikostnad per kvm totalyta	165	143	104	102
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 146 066 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har en relativt stor ansamlad förlust. Förlusten har uppkommit under åren genom att föreningen sedan den bildades haft ett omfattande program för det periodiska underhållet. Finansiering har skett genom intäkter från ombildning av lokaler och hyresrätter till nya bostadsrätter och inte genom lån, föreningen har följaktligen varken lån eller ränteutgifter. I resultatet för 2023 ingår avskrivningar med 5,55 miljoner kronor. Det justerade resultatet för 2023 är 830 000kronor.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	199 578 204	-	462 203	200 040 407
Upplåtelseavgifter	92 442 768	-	3 087 797	95 530 565
Fond, yttre underhåll	3 110 835	-	1 600 986	4 711 821
Balanserat resultat	-49 831 770	-5 153 076	-1 600 986	-56 585 832
Årets resultat	-5 153 076	5 153 076	-5 508 778	-5 508 778
Eget kapital	240 146 961	0	-1 958 778	238 188 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-56 585 832
Årets resultat	-5 508 778
Totalt	-62 094 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 923 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-787 353
Balanseras i ny räkning	-63 230 857
	-62 094 610

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 266 461	9 013 952
Övriga rörelseintäkter	3	218 138	964 872
Summa rörelseintäkter		9 484 599	9 978 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 795 290	-8 403 264
Övriga externa kostnader	9	-593 013	-456 489
Personalkostnader	10	-773 613	-795 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 548 172	-5 476 020
Summa rörelsekostnader		-15 710 088	-15 131 305
RÖRELSERESULTAT		-6 225 489	-5 152 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		716 774	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-62	-860
Summa finansiella poster		716 712	-595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 508 778	-5 153 076
ÅRETS RESULTAT		-5 508 778	-5 153 076

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	206 453 326	211 848 502
Markanläggningar	13	65 236	74 332
Maskiner och inventarier	14	3 015 138	2 076 762
Pågående projekt		0	116 400
Summa materiella anläggningstillgångar		209 533 700	214 115 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		209 538 700	214 120 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 852	231 035
Övriga fordringar	17	162 368	47 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	942 148	677 666
Summa kortfristiga fordringar		1 126 368	955 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 762 348	27 135 306
Summa kassa och bank		29 762 348	27 135 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		30 888 716	28 091 059
SUMMA TILLGÅNGAR		240 427 417	242 212 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 570 972	292 020 972
Fond för yttre underhåll		4 711 821	3 110 835
Summa bundet eget kapital		300 282 793	295 131 807
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-56 585 832	-49 831 770
Årets resultat		-5 508 778	-5 153 076
Summa ansamlad förlust		-62 094 610	-54 984 846
SUMMA EGET KAPITAL		238 188 183	240 146 961
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		560 387	491 122
Skatteskulder		42 903	49 036
Övriga kortfristiga skulder		136 711	51 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 499 233	1 473 460
Summa kortfristiga skulder		2 239 234	2 065 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 427 417	242 212 055

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 225 489	-5 152 482
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 548 172	5 476 020
	-677 317	323 538
Erhållen ränta	478 418	265
Erlagd ränta	-62	-860
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-198 962	322 944
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 741	-176 023
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	174 139	208 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 918	355 653
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-965 876	-116 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-965 876	-116 400
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	3 550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 550 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 627 042	239 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	27 135 306	26 896 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	29 762 348	27 135 306

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alnmåttet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och kabel-TV.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	3,33 - 10 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 288 728	4 284 444
Hysesintäkter, bostäder	1 090 379	1 072 468
Hysesintäkter, lokaler	1 334 656	1 229 927
Hysesintäkter, garage	2 121 907	2 161 072
Hysesintäkter, p-platser	23 610	0
Hysesintäkter, förråd	198 966	223 570
Övriga intäkter	25 557	2 880
El	156 686	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 972	39 591
Summa	9 266 461	9 013 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 706	-1
Försäkringsersättning	0	964 873
Bidrag	215 432	0
Summa	218 138	964 872

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 015	0
Städning	350 778	331 452
Besiktning och service	165 279	205 196
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6 247	5 311
Yttre skötsel/Snöröjning	184 651	138 330
Summa	708 970	680 288

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	944 960	603 905
Försäkringsskador	366 943	1 205 016
Summa	1 311 903	1 808 920

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	787 353	322 615
Summa	787 353	322 615

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 237 228	1 124 146
Uppvärmning	1 091 997	920 806
Vatten	578 393	469 685
Sophämtning	245 136	282 853
Summa	3 152 753	2 797 489

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	437 945	423 815
Tomträttsavgälder	1 580 500	1 580 500
Övrigt	1 670	0
Kabel-TV	305 244	292 445
Fastighetsskatt	508 952	497 192
Summa	2 834 311	2 793 952

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	44 322	57 485
Övriga förvaltningskostnader	136 843	156 209
Juridiska kostnader	138 538	23 250
Revisionsarvoden	30 238	26 864
Ekonomisk förvaltning	193 382	192 680
Konsultkostnader	49 690	0
Summa	593 013	456 489

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	385 425	388 950
Fastighetsskötsel	280 920	285 887
Bilersättning	352	261
Sociala avgifter	106 916	120 434
Summa	773 613	795 532

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	62	860
Summa	62	860

NOT 12, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 253 845	270 253 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 253 845	270 253 845
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 405 343	-53 010 167
Årets avskrivning	-5 395 176	-5 395 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 800 519	-58 405 343
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	206 453 326	211 848 502
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 600 000	192 600 000
Taxeringsvärde mark	448 600 000	448 600 000
Summa	641 200 000	641 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	349 843	349 843
Inköp		
Utgående anskaffningsvärde	349 843	349 843
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-275 511	-266 415
Avskrivningar	-9 096	-9 096
Utgående avskrivning	-284 607	-275 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 236	74 332

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 154 489	2 154 489
Inköp	1 082 276	
Utgående anskaffningsvärde	3 236 765	2 154 489
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77 727	-5 979
Avskrivningar	-143 900	-71 748
Utgående avskrivning	-221 627	-77 727
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 015 138	2 076 762

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2023	2022
Pågående projekt	0	116 400
Summa	0	116 400

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	160 815	44 456
Övriga fordringar	1 553	2 596
Summa	162 368	47 052

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 871	25 744
Försäkringspremier	152 563	132 825
Kabel-TV	77 865	76 271
Tomträtt	395 125	395 125
Förvaltning	48 368	47 701
Inkomsträntor	238 356	0
Summa	942 148	677 666

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 819	33 711
El	192 785	253 879
Uppvärmning	208 455	150 835
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Vatten	48 056	48 057
Förutbetalda avgifter/hyror	997 118	964 978
Summa	1 499 233	1 473 460

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Övergång till gemensam el dels för att minska de boendes fasta kostnader dels för att kunna nyttja solcellsanläggningen fullt ut. Utökning av antalet laddplatser i garaget från 11 till 55.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Eric Tedesjö
Styrelseledamot, ordförande

Bo Lindblad
Styrelseledamot

Eva Lindström
Styrelseledamot

Gunnel Goding
Styrelseledamot

Henrik Garphult
Styrelseledamot

Hulda Wickbom
Styrelseledamot

Malin Dunér
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

Eva Fernström
Internrevisor