



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7

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. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1931

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 215 kvm och 2 lokaler, varav en av lokalerna används av föreningen som cykelförråd, sammanlagt om 35 kvm. Byggnadernas totalyta är 1250 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Hallstan	Ordförande
Camilla Leonora Marie Ringström Lindh	Styrelseledamot
Cecilia Österblom	Styrelseledamot
Johanna Elisabeth Nylander	Styrelseledamot
Carina Ceder	Suppleant

Valberedning

Maria Wiker

Nathalie Sundström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-11. Fyllnadssval.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Besiktning av elstäder 5:an - utan anmärkning
 - Branskyddskontroll av föreningens röckalinaler och ockulär besiktning av skortsenar
 - Renovering av samtliga garageportar - snickerier, målning och ventilationsgaller
 - Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar - snickerier, målning och tätningsslistor
 - Uthyrning av lokalen
 - Anticimex - besiktning och åtgärd (gnagare) 7:an
 - SBA - genomfördes kvartalsvis
 - Jurist - riktlinjer andrahandsuthyrning och information till medlemmarna
 - Byte av portkod 5:an och 7:an
 - Byte av inloggningsuppgifter och lösenord till föreningens hemsida
 - Inventering och redovisning av medlemmars nycklar till gemensamma utrymmen
 - Åtgärd efter luftning av element 3st i 5:an och 1st i 7:an
 - Påminnelse till medlemmar om att genomföra luftning av element inför vintern
 - Låssmed för åtgärd av dörr intill tvättstugan från 5:ans källare
 - Åtgärd av trasig metallram till fotskrapa 5:ans port
 - Kostnadsfri information om värdet av föreningens trädgård och gröna ytor, av trädgårdsmästare
 - Uppdatering av avtal lokalen, garage och parkeringsplatser
 - Övergång från redovisningsramverk K2 till K3
 - Återaktivering av påminnelseavgift vid sena betalningar till föreningen
 - Information och påminnelse om att brandvarnare ska finnas i samtliga lgh och utrymmen
- 2022**
- Målning av balkongräcken, lgh och gemensamma balkonger - Utfört av medlemmarna
 - Renovering, nytt avrinningsbläck, samt målning av vädringsbalkong plan 1 i 5:an
 - Besiktning gasledning, samt uppmärkning av gasledning
 - Renovera källargolv - Slipning och målning 5:an och 7:an
 - Nytt yt-/tätskikt och portlampa på vädringsbalkong plan 1 i 5:an
 - SBA - Återkommande 4 ggr/år enligt rutinbeskrivning
 - Åtgärdat källarvägg - 7:ans källargång mot trädgården
 - Lagning och renovering av källardörrar - 5:ans källare

- 2022** ● Brandvarnare - Samtliga lägenheter
Byte cirkulationspump VVC
Byte hävertar tvättmedelsfack
Elektriker - Strömbrytare trapphus 5:an och garage 540
Nytt tvättmedelsfack - Trasigt
Funktionskontroll fjärrvärmecentral
Genomgång trädgården - Kostnadsfri konsultation av trädgårdsmästare, råd och skötsel
Byte av styrcentral Fjärrvärme - Exergi/KTC
Byte portkod - Återkommande
Renovering av lokal - ytskikt väggar och golv, samt nytt kök
- 2021** ● Åtgärd garagearmatur - Byte rörelsedetektor
Målning trappräcke - Trädgården 5:an och 7:an
Åtgärd belysning trapphus 5:an - Byte lampknapp och justering av belysning
Totalbesiktning fastighet och mark - Besiktningsföretag
Brandtätning, skyltning - Brandskyddskonsult
Åtgärd ventilation - Torkrum och avgasutsläpp från garage 5:ans trapphus
Byte av portkod - Återkommande
Åtgärd avloppsutkast - Stuprör mellan parkering 5:an och 7:an
Fäste av trappräcke - 7:ans trapphus
Åtgärd stuprör - 7:ans trädgård
Åtgärd stuprör - Vattenavrinning parkering öst/väst
Växtstöd - Leda bort växtlighet från fasaden 5:an
Ny entrésten - 5:ans trädgårdsentré
Skyltning - I gemensamma utrymmen
Brandtätning - 5:ans källare mot trapphus och pannrum anmärkning BSB
Inköp av ny tvättmaskin
Åtgärda kakelvägg i torkrum - bägge långsidor
Byta portkod
Bortrensning av lösa föremål - 7:ans vind, anmärkning vid BSB
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Görs årligen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) - Delvis genomförd
- 2020** ● OVK - Ombesiktning godkänd
Torktumlare
Stamspolning - 5:an och 7:an
Vattenmätare - Bytt i 5:an och 7:an
Portkodskassetter - Bytt 3 st
Brandsläckare - Anmärkning vid BSB, 5:an och 7:an, källare, trapphus och vind
Dörrstängare och tröskel - 7:ans källaringång
Mangel - Enligt stämmobeslut 2018
Elreparationer - Bl a byte av lysrörsarmatur i 7:ans källare
Dörrstängare - Mellan tvätt- och torkrum
Sotning av öppna spisar
Montering till-och frånluftsdon - Lokal, anmärkning vid OVK
Fällt 1 träd - 7:ans trädgård, pga almsjuka

- 2020** ● Bytt vattenkranar - Inkommande vatten 7:an
Bortrensning lösa föremål - Anmärkning BSB, allmänna utrymmen
Bytt portkod
Funktionskontroll fjärrvärmecentral
Brandskyddsbesiktning (BSB) - Flera anmärkningar
- 2019** ● Beskrining av almar - Återkommande
Fällt 2 st sjuka almar - 7:ans trädgård
Entrédörr lackad - 5:an trädgården
Byte belysning källare
Renovering av garagelås - Garage 544, byte av låsinsats
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
OVK - Ej godkänd
Energideklaration - Energiklass D
- 2018** ● Brandvarnare - 5:an och 7:an alla utrymningsvägar
- 2017** ● Grunden målad - 5:an
Balkongdörrar, målade och nya bleck - Lgh 720, 721 och 722
Stänkskydd i plåt monterade - 5:ans balkonger plan nb och 1
Cykelställ i trä - Cykelrum
El-reparationer - Bl a installation av astronomiskt tidsur
Provisorisk tätning balkong - 5:ans vädringsbalkong plan 1
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral
Besiktning av öppna eldstäder - Alla godkända
- 2016** ● Renovering av lokal till cykelrum - 5:an
Ny stenläggning på uteplats - 5:an och 7:ans trädgård
Säkerhetsgaller - Garage 544
Målning grund/sockel - 7:an fram och baksida
Lagning sprickor grund/sockel - 5:an och 7:an framsidan
Anslutning stuprör till dagvattenbrunn - 5:an vänster sida av huset
Anslutning stuprör till stenkista - 7:an stuprör högersida av huset
Sotning öppna spisar - Eldstäder 5:an
Bytt portkod
Rörelsedetektor (lampa), lagad - Vid garagen 5:ans gavel
- 2015** ● Isolering under lägenhet - Avser lgh 1001 i 7:an
Nytt låssystem - Nytt låssystem till hela fastigheten
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
Beskrining av almarna - 5:an och 7:an
- 2014** ● Byte av dörrstängare - Avser 5:an och 7:an
Nytt kodlås - Avser 7:an
Lås på toalett - Avser 5:an
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
Energirådgivning extra - Fortum

- 2014** ● Förprojektering för fiberindragning - Skriftligt utlåtande hos styrelsen
Säkerhetslist ytterdörr - 7:an port mot trädgården
- 2013** ● OVK
Stamspolning - 5:an
Snickeri, postbox och vindsförråd - Avser 5:ans port
Målning av ytterdörrar - Avser 5:an och 7:an
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral
Extralås på två av garagen
- 2012** ● Sotning av öppna spisar
Beskrining av almar
Nya postboxar i 5:ans port
Flyttat rabatter vid 7:ans port
Målning av trapphuset i 5:ans port, inklusive målning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:ans källare
Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum)
- 2011** ● Montering av hänggränna västra gavelsidan - Ovanför balkong på gaveln
Montering av eluttag och extra belysning på vindarna
Plantering av häck mot spårvagnen
Avloppsspolning - 5:an
- 2010** ● Målning fönster och balkongräcken - Syd och väst
- 2008** ● Byte av gasservis, hushållsgas - Ryggåsgatan 5
Taköversyn - Pannbyten, infästningar och snöräcken
- 2007** ● Installation fjärrvärme
- 2006** ● Trädgårdstrappor och gångar - Ombyggnad
Målning trapphus - 7:an
- 2005** ● Konvertering värmepanna - Från olja till gas
- 2000** ● Rörstambyte
Elstambyte
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn och åtgärd vid behov av takfönster och taksäkerhet
Översyn och lagning av entrétrappa 7:an mot parkeringen vid behov
Karboniseringsprov fastighetens balkonger

Avtal med leverantörer

Kabel-TV/internetoperatör	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Funktionskontroll/fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstädning	Städpolen
Försäkring	Söderberg & Partners
Sophämtning	Stockholm Vatten
Rådgivning	Bostadsrätterna
Extern revisor	Borevision
Juridisk rådgivning	Legio/Marie Mjöberg
Bankärende och lån	Handelsbanken
Elleverantör (nät)	Ellevio
Elleverantör	Switch Nordic Green AB
Tomträtt	STH Exploateringskontoret

Övrig verksamhetsinformation

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att sörja för att föreningens ekonomi är i balans och långsiktigt hållbar. Det omfattar bland annat att föreningen har ett positivt kassaflöde för att kunna betala löpande utgifter, oförutsedda och andra utgifter.

Styrelsen arbetar också fortlöpande med fastigheternas underhåll, både avseende det kortsiktiga och långsiktiga underhållet. Ett stort ansvar vilar också på föreningen att fastigheterna underhålls kontinuerligt för att bevara de värdefulla kulturhistoriska värdena i och med fastigheternas grönklassning.

I styrelsens uppdrag ligger också att förvalta bostadsrättsföreningens ändamål; att bereda bostäder till sina medlemmar och ta till vara på våra gemensamma intressen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots det utmanande ekonomiska läget har föreningen lyckats att bibehålla vår låga lånekvot, samt att fortsätta amortera enligt amorteringsplan.

Årsavgifterna höjdes under 2023 med 3%+3% och har justerats inför 2024 enligt inriktningsbeslut som fattades under 2022. Även avgifterna för parkeringsplatserna och garagen har höjts. Lokalen som renoverades under 2022 hyrdes ut under 2023.

Föreningen har ett lågt sparande och avsätter i nuläget inte till en underhållsfond. Underhåll utfört under de senaste åren har bekostats med befintliga medel från underhållsfonden och inte med nytecknade lån.

Under 2023 har styrelsen kontinuerligt bevakat det ekonomiska omvärldsläget för att kunna agera enligt rådande kostnadsläge och inflationstakt.

För att styrelsen ska kunna utföra sitt uppdrag måste man kunna ta hänsyn till samtliga aspekter gällande inkomster och utgifter. Styrelsen kommer därför att fortsatt beakta det ekonomiska läget under 2024 med kontinuerlig genomgång av föreningens ekonomi, för att vid behov kunna göra eventuella ytterligare justeringar.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har gjorts.

Övriga uppgifter

Större underhåll har enligt underhållsplanen genomförts under 2023. Samtliga fönster och balkongdörrar har renoverats och målats, samt försetts med nya tätningsslistor. De tre garageportarna har renoverats med avseende på snickerier, målning och ventilationsgaller. Styrelsen har för 2024 inte planerat in något underhållsarbete med tanke på de senaste årens stora investeringar i underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	909 063	832 110	831 456	807 275
Resultat efter fin. poster	-259 625	-410 854	-176 257	-8 386
Soliditet (%)	89	88	89	90
Yttre fond	331 929	588 152	519 468	526 465
Taxeringsvärde	35 020 000	35 020 000	26 359 000	26 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	611	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 130	1 155	1 163	1 171
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 099	1 123	1 131	1 139
Sparande per kvm totalyta, kr	114	97	25	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	19	15	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	209	163	154	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	31	30	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	214	199	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,85	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Under 2023 gick föreningen över från redovisningsregelverket K2 till K3. Som en konsekvens av övergången redovisas avskrivningarna högre, vilket påverkar resultatet. Det planerade underhållet ökade också under 2023, bl a med genomförd fönsterrenovering och renovering av garageportar, som medförde större underhållskostnader. Underhållet kommer nästföljande år att redovisas som en tillgång, med ökad livslängd och ökat värde för fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 611 430	-	-	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	-	-	557 485
Fond, yttre underhåll	588 152	-361 283	105 060	331 929
Balanserat resultat	-1 186 225	-49 572	-105 060	-1 340 856
Årets resultat	-410 855	410 855	-259 625	-259 625
Eget kapital	13 159 988	0	-259 625	12 900 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 235 797
Årets resultat	-259 625
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 060
Totalt	-1 600 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-1 600 481

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	909 063	832 110
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	1 500
Summa rörelseintäkter		910 563	833 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-632 935	-963 738
Övriga externa kostnader	9	-96 102	-86 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 387	-171 011
Summa rörelsekostnader		-1 131 424	-1 221 488
RÖRELSERESULTAT		-220 862	-387 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 361	4 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-51 124	-27 505
Summa finansiella poster		-38 763	-22 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-259 625	-410 854
ÅRETS RESULTAT		-259 625	-410 854

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	13 780 096	13 744 033
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 780 096	13 744 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 782 096	13 746 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 806
Övriga fordringar	14	716 052	1 175 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 235	0
Summa kortfristiga fordringar		788 287	1 185 025
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		788 287	1 185 025
SUMMA TILLGÅNGAR		14 570 383	14 931 058

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 168 915	14 168 915
Fond för yttre underhåll		331 929	588 152
Summa bundet eget kapital		14 500 844	14 757 067
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 340 856	-1 186 225
Årets resultat		-259 625	-410 855
Summa ansamlad förlust		-1 600 481	-1 597 079
SUMMA EGET KAPITAL		12 900 363	13 159 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	493 228	493 228
Summa långfristiga skulder		493 228	493 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	880 000	910 000
Leverantörsskulder		43 521	189 177
Skatteskulder		64 344	53 558
Övriga kortfristiga skulder		54 808	43 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	134 119	81 501
Summa kortfristiga skulder		1 176 792	1 277 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 570 383	14 931 058

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-220 862	-387 877
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	402 387	171 011
	181 525	-216 866
Erhållen ränta	12 361	4 528
Erlagd ränta	-48 513	-24 599
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	145 373	-236 937
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 830	-10 248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 661	145 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 118	-101 285
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-438 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-438 450	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-10 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-469 568	-111 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 153 115	1 264 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	683 547	1 153 115

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7 har för första året upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det gör att jämförelsetalen kan vara missvisande.

Föreningen har tidigare tillämpat förenklingsregeln vid periodisering av intäkter och kostnader, men det är enbart tillåtet i K2 regelverket.

Redovisning av intäkter

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	2,50 - 4,9 %
---------	--------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	707 250	676 516
Hysesintäkter lokaler	1 904	11 197
Hysesintäkter lokaler, moms	16 000	0
Hysesintäkter garage	61 032	45 296
Hysesintäkter garage, moms	26 796	30 021
Hysesintäkter p-plats	51 260	28 600
Intäkter kabel-TV	6 120	6 030
Bredband	29 340	29 340
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 000	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 675	5 072
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnings	-0	38
Summa	909 063	832 110

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	21 209	20 220
Sotning	3 864	0
Brandskydd	4 634	0
Gårdkostnader	2 592	2 062
Gemensamma utrymmen	0	5 242
Serviceavtal	3 804	0
Förbrukningsmaterial	185	1 014
Summa	36 288	28 538

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 030	0
Tvättstuga	0	2 551
VVS	3 446	7 946
Värmeanläggning/undercentral	5 644	15 291
Elinstallationer	0	8 669
Garage/parkering	4 630	0
Summa	15 750	34 457

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	127 582
Värmeanläggning	0	77 451
Balkonger/altaner	0	156 250
Summa	0	361 283

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 895	23 989
Uppvärmning	261 426	201 071
Gas	0	3 000
Vatten	56 929	38 923
Sophämtning/renhållning	19 022	15 544
Summa	364 272	282 527

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 968	28 654
Tomträttsavgäld	134 800	161 150
Kabel-TV	27 055	35 587
Fastighetsskatt	32 802	31 542
Summa	216 625	256 933

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	328	938
Juridiska åtgärder	12 657	0
Inkassokostnader	463	1 022
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	15 625
Fritids och trivselkostnader	1 436	7 994
Föreningskostnader	4 159	1 875
Förvaltningsarvode enl avtal	44 668	43 425
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	5 517	0
Administration	1 949	11 469
Bostadsrätterna Sverige	0	4 390
Summa	96 102	86 738

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	51 124	27 505
Summa	51 124	27 505

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 848 840	16 848 840
Årets inköp	438 450	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 287 290	16 848 840
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 104 807	-2 933 796
Årets avskrivning	-402 387	-171 011
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 507 194	-3 104 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 780 096	13 744 033
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 220 000	14 220 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
Summa	35 020 000	35 020 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 111	109 111
Utgående anskaffningsvärde	109 111	109 111
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-109 111	-109 111
Utgående avskrivning	-109 111	-109 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 505	22 104
Klientmedel	0	306 217
Transaktionskonto	138 163	0
Borgo räntekonto	545 384	846 898
Summa	716 052	1 175 219

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 590	0
Förutbet försäkr premier	10 984	0
Förutbet kabel-TV	9 036	0
Förutbet tomträtt	46 625	0
Summa	72 235	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,70 %	493 228	493 228
Handelsbanken	2024-02-02	5,56 %	880 000	910 000
Summa			1 373 228	1 403 228
Varav kortfristig del			880 000	910 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 223 228 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	33 894	0
Uppl kostn räntor	8 558	5 947
Uppl kostn vatten	8 272	0
Förutbet hyror/avgifter	83 395	75 554
Summa	134 119	81 501

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets avslut har föreningens avgifter justerats vilket omfattar avgifter för lägenheter, parkeringsplatser, garage och lokalen. En ansökan om andrahandsuthyrning av lägenhet har inkommit efter en rättelseanmaning. Två nya medlemmar har godkänts av föreningen.

Underskrifter

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

Stockholm

Camilla Leonora Marie Ringström Lindh
Styrelseledamot

Cecilia Österblom
Styrelseledamot

Fredrik Hallstan
Ordförande

Johanna Elisabeth Nylander
Styrelseledamot

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

, BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ahlviken 5,7, org.nr. 769600-7736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7 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. Revisor 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 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 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 Ahlviolen 5,7 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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