

# Årsredovisning 2023

Brf Almagrundet 1

769624-3729



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Almagrundet 1

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-02-06. Uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-04-22.

### 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Almagrundet 1	2012	Stockholm

Fastigheten färdigställdes 2014 på adresserna Hållövägen 17 och Vingavägen 3-9 i Enskededalen.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 252 kvm och 1 lokal om 83 kvm uthyrd till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Fastighetens totalyta är 6 405 kvm.

Föreningen har inga hyreslägenheter. Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

Föreningen har 38 bilplatser i garage, två MC-platser i garage och 19 bilplatser utomhus. För närvarande är 11 platser i garaget utrustade med laddstationer för elbilar.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Styrelsens sammansättning

David Ericson	Ordförande
Gunde Peter Johansson	Styrelseledamot
Jan Gustav Elon Berg	Styrelseledamot
Kunchira Jaratsaeng	Styrelseledamot
Solveig Nilsson	Suppleant
Christer Kalén	Suppleant

### Valberedning

Martina Berg, sammankallande

Maggie Enroth

Niklas Malmström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Carina Toresson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

2023	●	OVK
2021	●	Stamspolning
2020	●	OVK
2018	●	Dammbindning golv garage
2017	●	Radonmätning OVK

## Planerade underhåll

2024	●	Dammbindning golv garage
------	---	--------------------------

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Lås och Nycklar	Söderlås
Parkeringsövervakning	Aimo
Skötsel av gården	Magnus & C G Landerholm HB
Taskottning	Johanneshovs plåtslageri
Teknisk förvaltning	Driftia
Trappstädning	Evident Clean AB
TV & Bredband	Telia
El & Vattenavläsning	Ngenic AB
Underhållsplan	Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Blåsut Samfällighetsförening, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området (Brf Almagrundet 2, Arholma i Blåsut, Bangården i Stockholm, Stationen, Perrongen samt SL och Hantverksföreningen) ingår Brf Almagrundet 1 i Blåsut Samfällighetsförening.

Samfälligheten har till uppgift att sköta gator, trottoarer, elbelysning på gator samt underhåll av konstverk inom området.

## Övrig verksamhetsinformation

Tillsammans med Brf Almagrundet 2 har föreningen en gemensamhetsanläggning gällande skötseln av innergården.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna samt avgifter för parkeringsplatser höjdes med fyra procent från 2023-01-01.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under 2023 tecknat avtal för ventilationen och brandskydd med Driftia. Vi har även bytt leverantör för underhållsplanen till Nabo under året.

### Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen monterat automatiska dörröppnare till portarna.  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under 2023 med godkänt resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 663 635	4 218 488	4 040 095	4 064 698
Resultat efter fin. poster	-503 901	-926 235	-741 876	-319 698
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	3 130 015	2 507 044	1 882 440	1 255 440
Taxeringsvärde	266 217 000	266 217 000	253 772 000	253 772 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	741	716	688	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	88,5	88,5	88,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 111	6 154	6 300	6 477
Skuldsättning per kvm totalyta	5 011	5 046	5 166	5 311
Sparande per kvm totalyta	138	126	127	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	125	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	62	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	176	212	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	0,93	0,54	0,71
Räntekänslighet (%)	8,24	8,60	9,16	9,39

**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 396 768 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 om negativt resultat

Årets negativa resultat beror till stor del på avskrivningar och ökade räntekostnader. Styrelsen följer upp det här och kommer vid behov genomföra åtgärder.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	157 560 000	-	-	157 560 000
Upplåtelseavgifter	47 435 000	-	-	47 435 000
Fond, yttre underhåll	2 507 044	-	622 971	3 130 015
Balanserat resultat	-3 663 387	-926 235	-622 971	-5 212 593
Årets resultat	-926 235	926 235	-503 901	-503 901
<b>Eget kapital</b>	<b>202 912 422</b>	<b>0</b>	<b>-503 901</b>	<b>202 408 521</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 212 593
Årets resultat	-503 901
<b>Totalt</b>	<b>-5 716 494</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
Balanseras i ny räkning	-6 343 494
	<b>-5 716 494</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 663 635	4 218 488
Övriga rörelseintäkter	3	183 737	30 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 847 372</b>	<b>4 248 921</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 509 586	-2 905 821
Övriga externa kostnader	8	-202 816	-190 640
Personalkostnader	9	-160 578	-150 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 560 216	-1 554 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 433 196</b>	<b>-4 801 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>414 176</b>	<b>-552 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 264	886
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-932 342	-374 450
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-918 078</b>	<b>-373 564</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-503 901</b>	<b>-926 235</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-503 901</b>	<b>-926 235</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	233 148 414	234 642 635
Maskiner och inventarier	12	18	6 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>233 148 432</b>	<b>234 648 773</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>233 148 432</b>	<b>234 648 773</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		133 654	63 819
Övriga fordringar	13	2 121 707	1 328 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	140 336	131 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 395 697</b>	<b>1 524 543</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 789	6 592
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 789</b>	<b>6 592</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 402 485</b>	<b>1 531 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>235 550 917</b>	<b>236 179 908</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		204 995 000	204 995 000
Fond för yttre underhåll		3 130 015	2 507 044
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>208 125 015</b>	<b>207 502 044</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 212 593	-3 663 387
Årets resultat		-503 901	-926 235
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 716 494</b>	<b>-4 589 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>202 408 521</b>	<b>202 912 422</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	21 529 373	20 992 308
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 529 373</b>	<b>20 992 308</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 563 023	11 329 492
Leverantörsskulder		129 914	88 515
Skatteskulder		104 340	99 890
Övriga kortfristiga skulder		98 796	-369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	716 950	757 650
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 613 024</b>	<b>12 275 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>235 550 917</b>	<b>236 179 908</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>414 176</b>	<b>-552 671</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 560 216	1 554 228
	<b>1 974 392</b>	<b>1 001 557</b>
Erhållen ränta	14 264	886
Erlagd ränta	-924 926	-381 497
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 063 731</b>	<b>620 946</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 260	-69 075
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 899	264 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 077 369</b>	<b>816 409</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 875	218 063
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 875</b>	<b>218 063</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	19 117
Amortering av lån	-229 404	-786 755
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-229 404</b>	<b>-767 638</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>788 090</b>	<b>266 834</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 287 573</b>	<b>1 020 740</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 075 664</b>	<b>1 287 573</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Almagrundet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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. Medlemmarna debiteras individuellt för elförbrukningen. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-Tv och bredband.

#### 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	3 495 960	3 358 888
Hysesintäkter, lokaler	265 238	244 375
Hysesintäkter, p-platser	487 578	474 542
Intäcksreduktion	0	-277 854
Vatten	2 492	2 492
El	412 367	416 045
<b>Summa</b>	<b>4 663 635</b>	<b>4 218 488</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-7	10
Elprisstöd	174 793	0
Försäkringsersättning	0	30 423
Övriga rörelseintäkter	8 951	0
<b>Summa</b>	<b>183 737</b>	<b>30 433</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	87 243	63 765
Städning	166 424	141 694
Besiktning och service	230 594	187 596
Trädgårdsarbete	76 249	40 889
Övrigt	19 434	50 640
Snöskottning	51 840	17 633
<b>Summa</b>	<b>631 784</b>	<b>502 217</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	43 510	405 252
Dörrar och lås/porttele	16 443	2 307
Ventilation	41 235	0
Hissar	18 523	4 046
Försäkringsärende/vattenskada	16 408	32 763
<b>Summa</b>	<b>136 119</b>	<b>444 368</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	494 946	797 452
Uppvärmning	452 749	399 457
Vatten	176 420	161 327
Sophämtning	140 332	133 342
<b>Summa</b>	<b>1 264 447</b>	<b>1 491 579</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 415	40 251
Bredband/Kabel-TV	331 375	333 544
Övrigt	1 869	0
Samfällighet	45 407	41 692
Fastighetsskatt	52 170	52 170
<b>Summa</b>	<b>477 236</b>	<b>467 657</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	74 029	63 336
Förbrukningsmaterial	13 608	0
Juridiska kostnader	3 863	9 463
Revisionsarvoden	23 559	18 318
Ekonomisk förvaltning	87 756	84 644
Konsultkostnader	0	14 878
<b>Summa</b>	<b>202 816</b>	<b>190 640</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 000	123 250
Sociala avgifter	28 643	26 718
Övriga personalkostnader	935	935
<b>Summa</b>	<b>160 578</b>	<b>150 903</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	138 384	69 192
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	793 958	304 870
Övriga räntekostnader	0	388
<b>Summa</b>	<b>932 342</b>	<b>374 450</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	248 007 015	248 007 015
Årets inköp	59 875	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>248 066 890</b>	<b>248 007 015</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 364 380	-11 816 272
Årets avskrivning	-1 554 096	-1 548 108
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 918 476</b>	<b>-13 364 380</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>233 148 414</b>	<b>234 642 635</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	161 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde mark	105 217 000	105 217 000
<b>Summa</b>	<b>266 217 000</b>	<b>266 217 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 618	30 618
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 618</b>	<b>30 618</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24 480	-18 360
Avskrivningar	-6 120	-6 120
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-30 600</b>	<b>-24 480</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18</b>	<b>6 138</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 832	47 837
Nabo Klientmedelskonto	1 084 515	763 144
Borgo	984 360	517 838
<b>Summa</b>	<b>2 121 707</b>	<b>1 328 818</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 530	22 024
Fastighetsskötsel	5 534	5 272
Försäkringspremier	55 562	46 415
Kabel-TV	0	6 999
Vatten	0	2
Bredband	515	20 747
Förvaltning	31 196	30 448
<b>Summa</b>	<b>140 336</b>	<b>131 906</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-06-16	2,70 %	10 582 221	10 658 689
Nordea Hypotek	2025-06-16	4,41 %	11 100 088	11 176 556
Nordea Hypotek	2024-06-19	0,60 %	10 410 087	10 486 555
<b>Summa</b>			<b>32 092 396</b>	<b>32 321 800</b>
Varav kortfristig del			10 563 023	11 329 492

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 945 376 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 801	26 373
El	68 112	139 007
Uppvärmning	66 536	63 209
Utgiftsräntor	36 683	29 267
Vatten	43 905	59 359
Förutbetalda avgifter/hyror	451 913	421 935
Beräknat revisionsarvode	21 000	18 500
<b>Summa</b>	<b>716 950</b>	<b>757 650</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 795 000	52 795 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen fattade under året beslut om en höjning av årsavgifter samt avgifter för parkeringsplatser med åtta procent från 2024-01-01.

## Underskrifter

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

---

David Ericson  
Ordförande

---

Gunde Peter Johansson  
Styrelseledamot

---

Jan Gustav Elon Berg  
Styrelseledamot

---

Kunchira Jaratsaeng  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.04.2024 09:07

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 04.04.2024 15:09

DOCUMENT ID:  
B1Zn08XnkC

ENVELOPE ID:  
r17idU7hkR-B1Zn08XnkC

DOCUMENT NAME:  
Brf Almagrundet 1, 769624-3729 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID ERICSON david@brfalmagrundet1.se	Signed Authenticated	04.04.2024 16:24 04.04.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/30) IP: 195.67.190.61
2. KUNCHIRA JARATSAENG kunchira@brfalmagrundet1.se	Signed Authenticated	04.04.2024 16:50 04.04.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/18) IP: 83.187.160.78
3. Jan Gustav Elon Berg elon@brfalmagrundet1.se	Signed Authenticated	04.04.2024 17:10 04.04.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/27) IP: 195.67.190.74
4. Gunde Peter Johansson peter@brfalmagrundet1.se	Signed Authenticated	04.04.2024 19:16 04.04.2024 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/19) IP: 195.67.190.61
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	05.04.2024 09:07 05.04.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 37.250.14.229

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Almagrundet 1, org.nr 769624-3729.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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.

#### *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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Almagrundet 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 09:08

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 15:09

DOCUMENT ID:

rk30LQhkC

ENVELOPE ID:

ByzjuUXnkA-rk30LQhkC

DOCUMENT NAME:

RB BRF Almagrundet 1 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	05.04.2024 09:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	05.04.2024 09:07	Low	IP: 37.250.14.229

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed