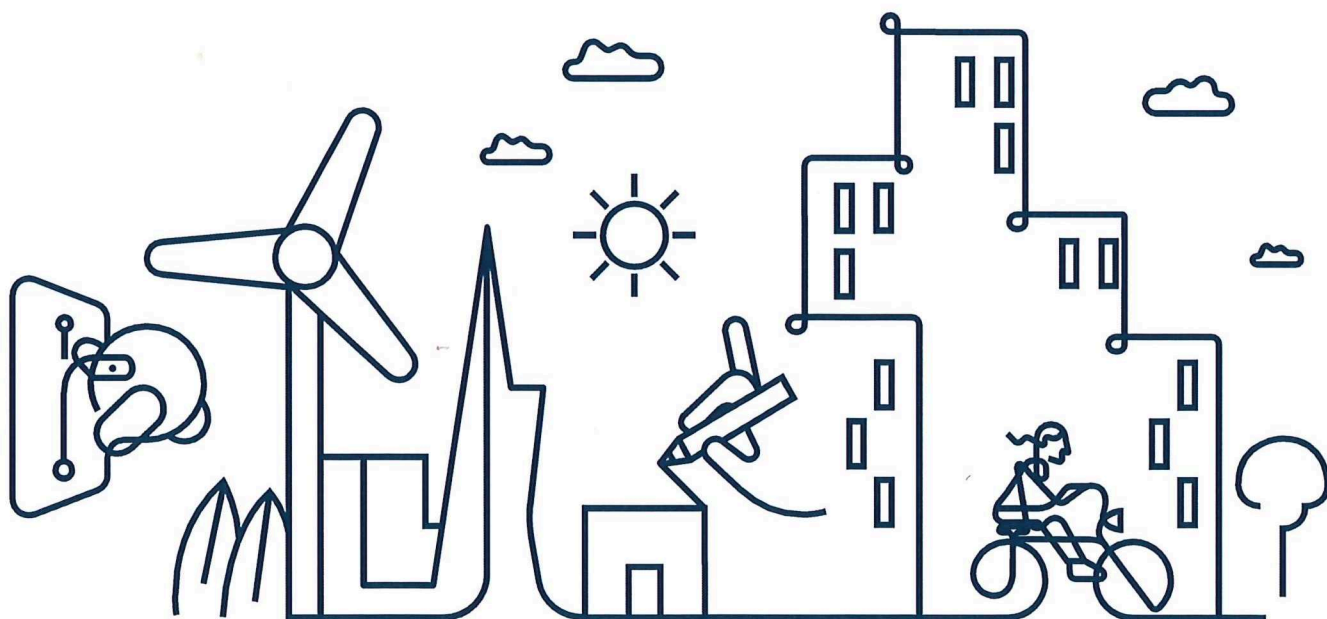


Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Alphyddan

714000-0022



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alphyddan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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.

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.

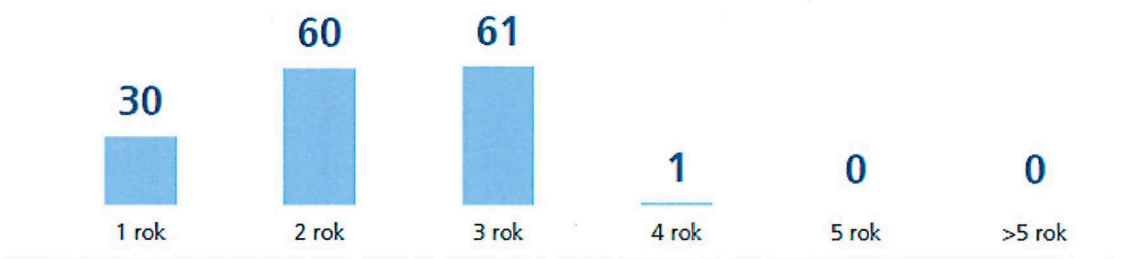
Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-09 hos Bolagsverket. Föreningens fastigheter förvärvades år 1960. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna SICKLAÖN 84:3 och SICKLAÖN 86:1. Föreningen har 152 bostadsrätter om totalt 9 069 kvm och 3 lokaler om 478 kvm.



Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Nina Almqvist Feodoroff	Ordförande
David Alexander Sommensjö	Styrelseledamot
Ellen Ahlqvist	Styrelseledamot
Niklas Karlsson	Styrelseledamot
Rosita Spritzell	Styrelseledamot
Theresa Hallensjö	Suppleant
Viktor Persson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter 

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG
Malin Persson Internrevisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2021	Byte av tvättstugeutrustning
2021-2022	Stambyte i 15 gällande 24 lägenheter
2020-2021	Byte lås till alla förrådsdörrar
2020	Byte låssystem i portar samt infört nytt bokningssystem till tvättstugor
2020	Stambyten i 13 och 15 gällande 16 lägenheter
2019-2020	Värmeåtervinning frånluft
2019-2021	Fasadrenovering, byte av balkonginklädnad och inglasning
2019-2020	Renovering golv på piskaltaner 2 st
2019-2020	Renovering av balkongplattor
2019-2020	Byte termostater samt ventiler på radiatorer
2019-2020	Byte av fönster
2018	Montering av automatiska dörröppnare i 9,13,15
2018	Byte bastuaggregat
2018	Besiktning fasader
2018	Energideklaration
2018	Energikartläggning
2018-2020	Byte av frånluftsfläktar inkl rökluckor
2018-2019	Radonmätning har utförts
2016-2019	Renovering av föreningslokal och övernattningsrum
2016	Byte belysning allmänna utrymmen
2015-2016	Hissrenovering/byte 9,13,15
2013-2014	Renovering tätning av avloppsstammar under markplan alphyddvägen 9, 13-15.
2012	Renovering av tvättstugor
2007	Omläggning av tak
2006	Yttre renovering burspråk
1998	Rörstambyte 20K

Avtal med leverantörer

Internet och tv	Tele2
Städning	Tonys Städservice i Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Kone AB
Fastighetsskötsel	Rubin facilitetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt med att se över hur föreningen kan vara återhållsamma gällande användning av el, vatten och uppvärmning p.g.a. de höga energipriserna, räntorna och inflationen. Som en del i arbetet att minska föreningens kostnader försöker styrelsen engagera medlemmar genom exempelvis att anordna städdagar.

November 2022 försattes föreningens hyresgäst Eurokeramik i Stockholm AB i konkurs. Föreningen hade vid tidpunkten för konkursen inte erhållit hyra sedan juli 2022. Föreningen erhöll inget från konkursboet.

Styrelsen upptäckte i slutet av verksamhetsåret att föreningens ekonomiska förvaltare SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) felaktigt betalat ut 750 000 kr till den tidigare anlitate entreprenören för stambytet, som föreningen hade en tvist med i slutet av föregående verksamhetsår. Styrelsen har ställt ersättningskrav på 750 000 kr till SBC och utvärderar situationen löpande.


Föreningen har under verksamhetsåret haft vissa kostnader kopplat till det senaste stambytet. Kostnaderna har primärt varit relaterat till återställning och juridisk rådgivning.

Föreningen har under verksamhetsåret erhållit elstöd om 142 325 kr.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under verksamhetsåret förnyat och sagt upp flertalet avtal. Anledningarna till förändringarna har varit att styrelsen velat uppnå kostnadsbesparingar, varit missnöjda med tjänsten eller bedömt de nya avtalen positiva för föreningens löpande verksamhet.

Avtalen som per balansdagen är under uppsägningstid gäller ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB samt fastighetsskötsel via Rubin facilitetsservice AB. Från 1 januari 2024 kommer Delagott ta över samtliga av dessa tjänster. Delagott och föreningen har utöver tidigare nämnda tjänster ingått avtal om teknisk förvaltning som kommer börja gälla från 1 september 2023.

Föreningen har i slutet av verksamhetsåret tecknat ett nytt hyresavtal med Sickla Grossen AB som från och med hösten 2023 ska bedriva livsmedelsbutik på Alphydevägen 11. 

Övriga uppgifter

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022–2023 fortsatt arbetet med att sätta rutiner och struktur för styrelsearbetet i syfte att underlätta det löpande styrelsearbetet för såväl nuvarande styrelse, som kommande. Styrelsen avser att tillsammans med Delagott under nästkommande verksamhetsår fortsätta detta arbete vilket bland annat innefattar att se över föreningens underhållsplan.

Twisten med entreprenör och projektkonsult kontrakterade för stambytet från tidigare verksamhetsår har under verksamhetsåret 2022–2023 avslutats.

Styrelsen gjorde i december 2022 en överenskommelse med tidigare projektkonsult att avsluta kontraktet. Överenskommelsen innebar att föreningen gjorde en engångsbetalning på 12 500 kr. De 12 500 kr projektkonsulten erhöll var det arvudet som styrelsen ansåg att projektkonsulten hade rätt till enligt kontraktet.

Gällande entreprenören fick styrelsen i mars 2023 information att konkurs hade inletts efter att entreprenören under en längre tid varit under rekonstruktion. Föreningen har per balansdagen inte erhållit några ersättningskrav från konkursförvaltaren. Inga kostnader har därför reserverats för detta per balansdagen.

Vidare fortsätter styrelsens dialog med berörda parter gällande garantiåtgärder från tidigare fasadrenovering och energieffektivisering.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheterna är bokförda till lägre belopp än marknadsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fördelning av intäkter och kostnader



●	Årsavgifter bostäder 93.22%
●	Hysesintäkter lokaler, moms 2.44%
●	Elstöd 1.86%
●	Övriga intäkter 0.83%
●	Andrahandsuthyrning 0.45%
●	Försäkringsersättning 0.42%
●	Deb. fastighetsskatt 0.41%
●	Pantsättningsavgift 0.12%
●	Överlåtelseavgift 0.10%
●	Gemensamhetslokal 0.09%
●	Övernattnings-/gästlägenhet 0.07%
●	Dröjsmålsränta 0.00%
●	Öres- och kronutjämning 0.00%



●	Taxebundna kostnader 49.34%
●	Övriga driftskostnader 14.49%
●	Övriga externa kostnader 14.49%
●	Fastighetsskötsel 11.06%
●	Reparationer och underhåll 6.25%
●	Personalkostnader 4.38%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 200 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse. CA

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 413 891	7 326 353	6 464 946	6 397 133	5 975 586
Resultat efter fin. poster	-788 756	-1 108 098	-4 202 387	-5 522 608	288 736
Soliditet, %	-2	-	-	4	51
Taxeringsvärde, tkr	212 509	212 509	161 342	161 342	161 342
Bostadsyta, kvm	9 069	9 069	9 069	9 069	9 069
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	787	761	689	667	621
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 534	13 822	12 173	8 601	887
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	41	36	33	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	105	116	157	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	39	51	48	46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	1 011 770	-	-	1 011 770
Upplåtelseavgifter	1 287 150	-	-	1 287 150
Fond, yttre underhåll	637 527	-166 375	637 527	1 108 679
Balanserat resultat	-3 322 744	-941 723	-637 527	-4 901 994
Årets resultat	-1 108 098	1 108 098	-788 756	-788 756
Eget kapital	-1 494 395	0	-788 756	-2 283 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till yttre fond	-4 264 467
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-637 527
Årets resultat	-788 756
Totalt	-5 690 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	143 472
Att i ny räkning överförs	-5 547 278

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 413 891	7 326 353
Rörelseintäkter		237 639	14 240
Summa rörelseintäkter		7 651 530	7 340 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 871 683	-3 885 007
Övriga externa kostnader	7	-691 241	-1 243 899
Personalkostnader	8	-209 160	-163 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 871	-2 034 379
Summa rörelsekostnader		-6 992 955	-7 326 532
RÖRELSERESULTAT		658 575	14 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 432	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 461 763	-1 124 276
Summa finansiella poster		-1 447 331	-1 122 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 756	-1 108 098
ÅRETS RESULTAT		-788 756	-1 108 098 <i>ml</i>

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	108 607 610	92 641 515
Pågående projekt		0	16 710 353
Summa materiella anläggningstillgångar		108 607 610	109 351 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 612 610	109 356 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 624	15 590
Övriga fordringar	13	12 769 812	15 392 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171 421	147 195
Summa kortfristiga fordringar		12 971 857	15 554 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 971 857	15 554 978
SUMMA TILLGÅNGAR		121 584 466	124 911 846

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 298 920	2 298 920
Fond för yttre underhåll		1 108 679	637 527
Summa bundet eget kapital		3 407 599	2 936 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 901 994	-3 322 744
Årets resultat		-788 756	-1 108 098
Summa fritt eget kapital		-5 690 750	-4 430 842
SUMMA EGET KAPITAL		-2 283 151	-1 494 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	65 500 000	96 952 356
Summa långfristiga skulder		65 500 000	96 952 356
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 241 892	28 397 552
Leverantörsskulder		158 234	120 771
Skatteskulder		23 904	13 264
Övriga kortfristiga skulder		0	65 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	943 588	856 453
Summa kortfristiga skulder		58 367 618	29 453 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 584 466	124 911 846

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alphyddan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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	0,06 - 2,21 %
---------	---------------

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 ianspråktagande 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. *PM*

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	7 132 917	6 900 868
Hysesintäkter lokaler, moms	187 064	369 458
Deb. fastighetsskatt	31 201	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-400	0
Gemensamhetslokal	6 700	3 500
Övernattnings-/gästlägenhet	5 000	0
Dröjsmålsränta	121	0
Pantsättningsavgift	9 303	29 463
Andrahandsuthyrning	34 078	23 002
Öres- och kronutjämning	29	62
Fakturerade kostnader	0	11 926
Elstöd	142 325	0
Övriga intäkter	63 354	2 314
Försäkringsersättning	31 960	0
Överlåtelseavgift	7 878	0
Summa	7 651 530	7 340 593

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	61 358	59 708
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 677	2 392
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 043	134 541
Städning enligt avtal	125 040	121 247
Städning utöver avtal	0	16 742
Hissbesiktning	10 366	8 374
Brandskydd	30 102	188
Myndighetstillsyn	0	29 720
Gårdkostnader	1 072	7 978
Gemensamma utrymmen	0	13 369
Snöröjning/sandning	24 778	27 009
Serviceavtal	238 730	22 464
Fordon	1 255	0
Förbrukningsmaterial	16 356	8 173
Summa	527 776	451 906

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	614	5 842
Bostadsrättslägenheter	22 250	0
Tvättstuga	15 536	209 088
Trapphus/port/entr	1 882	0
Dörrar och lås/porttele	29 726	3 451
Övriga gemensamma utrymmen	0	739
VVS	135 615	10 529
Värmeanläggning/undercentral	0	7 747
Elinstallationer	5 250	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	20 384	3 730
Hissar	45 623	43 877
Mark/gård/utemiljö	0	32 448
Vattenskada	11 161	0
Underhåll av byggnad	10 250	0
Balkonger/altaner	0	166 375
Summa	298 291	483 825

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
El	553 806	388 504
Uppvärmning	1 008 143	1 003 420
Vatten	530 657	370 196
Sophämtning/renhållning	261 732	487 908
Summa	2 354 339	2 250 028

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	92 088	89 766
Kabel-TV	80 562	88 973
Bredband	243 372	254 531
Fastighetsskatt	276 618	265 978
Korr. fastighetsskatt	-1 363	0
Summa	691 277	699 248

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Tele- och datakommunikation	17 380	18 633
Juridiska åtgärder	89 212	34 736
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	224 827	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 300	21 300
Fritids och trivselkostnader	7 936	4 127
Föreningskostnader	2 226	446
Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	192 862	186 759
Överlåtelsekostnad	21 468	0
Pantsättningskostnad	10 653	0
Korttidsinventarier	3 397	0
Administration	5 269	374 790
Konsultkostnader	5 511	593 948
Bostadsrätterna Sverige	9 300	9 160
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	53 508	0
Övriga förvaltningsarvoden	26 393	0
Summa	691 241	1 243 899

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	154 525	128 740
Revisionsarvode arvoderad	4 500	4 500
Övriga arvoden	3 000	0
Lagstadgade arb giv avg	47 135	30 008
Summa	209 160	163 248

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	1 451 053	812 861
Kostnadsränta skatter och avgifter	10 488	65
Övriga räntekostnader	222	75
Övriga finansiella kostnader	0	311 275
Summa	1 461 763	1 124 276

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 617 629	115 617 629
Årets inköp	18 186 966	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 804 595	115 617 629
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 976 114	-20 941 735
Årets avskrivning	-2 220 871	-2 034 379
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 196 985	-22 976 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 607 610	92 641 515
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 878 100</i>	<i>1 878 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 842 000	106 842 000
Taxeringsvärde mark	105 667 000	105 667 000
Summa	212 509 000	212 509 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 021	167 021
Utgående anskaffningsvärde	167 021	167 021
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-167 021	-167 021
Utgående avskrivning	-167 021	-167 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-06-30	2022-06-30
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	2 660	316 703
Klientmedel hos SBC	0	14 025 490
Transaktionskonto hos SBC	7 718 007	0
Borgo räntekonto hos SBC	5 000 000	1 050 000
Momsavräkning	49 145	0
Summa	12 769 812	15 392 193

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda kostnader	44 685	62 831
Förutbet försäkr premier	60 178	61 996
Förutbet kabel-TV	9 207	22 368
Upplupna intäkter	1 308	0
Förutbet bredband	46 525	0
Upplupna ränteintäkter	9 518	0
Summa	171 421	147 195

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Handelsbanken	2023-10-30	0,64 %	2 623 246	2 650 890
Handelsbanken	2023-10-30	0,64 %	31 480 000	31 480 000
Handelsbanken	2024-09-01	0,76 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2024-09-01	0,76 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2024-07-17	0,63 %	15 500 000	15 500 000
SBAB	2025-02-12	0,97 %	30 000 000	30 000 000
SBAB	2024-04-29	4,23 %	23 138 646	25 719 018
Summa			122 741 892	125 349 908
Varav kortfristig del			57 241 892	28 397 552

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 120 996 232 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

	2023-06-30	2022-06-30
Uppl kostn el	0	20 879
Uppl kostnad Värme	0	35 822
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	21 000
Uppl kostnad arvoden	150 740	130 266
Beräknade uppl. sociala avgifter	47 363	40 900
Förutbet hyror/avgifter	596 668	571 179
Upplupna kostnader	91 440	0
Uppl ränta bokslut	36 377	36 407
Summa	943 588	856 453

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	125 365 000	125 365 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade den 4 september 2023 att höja avgifterna med 15 % och amortera 6 miljoner på föreningens lån. Avgiften höjdes för att möta föreningens ökade kostnader på exempelvis varor, tjänster och lån. Styrelsen följer aktivt kostnadsutvecklingen till följd av ekonomin samt världsläget och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet.

Styrelsen har efter balansdagen erhållit en förfrågan från konkursförvaltaren som är ansvarig för konkursen av den tidigare entreprenören kontrakterad för stambytet om att inkomma med föreningens inställning till entreprenörens utomstående fakturor till föreningen. Styrelsen följer utvecklingen i ärendet. Styrelsens bedömning per balansdagen kvarstår.

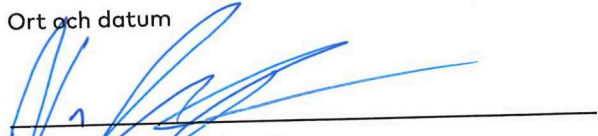
Styrelsen har efter verksamhetsårets slut rustat upp föreningslokalen belägen under Sickla Grossens hyreslokal på Alphydevägen 11 vars skick påverkats negativt av föreningens tidigare renoveringsprojekt. Styrelsen ser nu över hur föreningslokalen kan användas i syfte att stärka föreningens ekonomi.

Föreningen har efter verksamhetsårets slut påbörjat en särskild granskning av föreningens förvaltning för räkenskapsåren 2015–2022 utifrån beslut från Bolagsverket. Den särskilda granskningen påbörjades efter beslut på den ordinarie föreningsstämman 2022-12-15. [Wk](#)

Underskrifter

Nacka, 2023 - 09 - 29


Ort och datum



Nina Almqvist Feodoroff
Ordförande



David Alexander Sommensjö
Styrelseledamot



Ellen Ahlqvist
Styrelseledamot

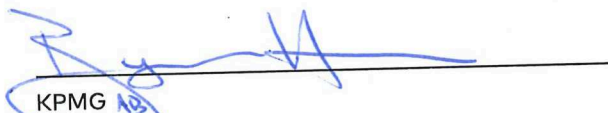


Niklas Karlsson
Styrelseledamot



Rosita Spritzell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 09 - 29



KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Malin Persson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alphyddan, org. nr 714000-0022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alphyddan för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 december 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alphyddan för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 29 September 2023

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Malin Persson
Förtroendevald revisor