

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Ägarförhållanden

Föreningen Brf Älvängen äger till 100 % Fastigheten Färnebofjärden 1, med tomträtt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en så kallad ”äkta bostadsförening”

### Grundfakta om förening och byggår

Entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 5567894877, tecknades 2013. Sommaren 2014 stod 77 bostadslägenheter och en lokal klara för inflytning. Slutbesiktning skedde i juli 2015. P g a försenad intrimning av värme- och ventilationssystem skedde överlämnandet till föreningen och den förtroendevalda styrelsen 1 augusti 2015.

I föreningens byggnader finns en uthyrd kontorslokal, 38 parkeringsplatser i garaget, varav 14 laddplatser, och tre MC-platser.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Fastighetens försäkring täcker även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

### Stämma

Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2023.

Extra stämma hölls den 13 september 2023. (Fastställande av stadgeändringar som röstades igenom vid ordinarie stämma).

### Styrelse

Nuvarande styrelse består av

Andreas Rosengren, ordförande

Nadja Nordström, sekreterare

Mats Helgesson, kassör

Ida-Maria Eriksson, ledamot (avtal/fastighet)

Heiko Phillip, suppleant

Pontus Weström, suppleant

### Valda och avgående styrelseledamöter 2023

Andreas Rosengren omvaldes till styrelsen vid stämman 2023

Lisa Jonsson omvaldes till styrelsen vid stämman 2023 men flyttade i oktober 2023 och lämnade då styrelsen

Nadja Nordström omvaldes till styrelsen vid stämman 2023

Mats Helgesson omvaldes till styrelsen vid stämman 2023

Ida-Maria Eriksson tillträddes till styrelsen vid stämman 2023

Heiko Phillip omvaldes till styrelsen vid stämman 2023

Pontus Weström tillträddes till styrelsen vid stämman 2023

Kaj Säf lämnade styrelsen vid stämman 2023

Marcus Almqvist lämnade styrelsen vis stämman 2023

Styrelsen har haft elva ordinarie och ett extra protokollförra möten (sammanlagt tolv) och under 2023, samt utöver detta ett antal möten med medlemmar, förvaltare, externa leverantörer och banken.

### **Revisorer**

Ordinarie stämma 2023 beslutade att till revisionsföretag välja MT Revision AB som utsett Fredrik Åborg som huvudansvarig revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Caroline Carlsson och Antonia Lindmark.

### **Allmänt om verksamhet**

Fastigheten i korthet:

- Byggnadsvärde: 170 550 000 kr (efter ackumulerade avskrivningar 156 195 375 kr, skrivs av på 100 år)
- Markvärde: 189 610 000 kr
- Tomträttsavtalet gäller tio år från 2023, och förlängs tio år i taget.
- Antal lägenheter: 77
- Antal lokaler: 1
- Yta: 5 520 kvm

- Garage med källarförråd, 38 P-platser och tre MC-platser
- Lån: 67 075 000 kr (67 825 000 kr, 2022)
- Lån/kvm: 12 151 kr (12 287 kr 2022)
- Banker: Nordea och SBAB
- Uppvärmning med luftburen värme via fjärrvärme
- Försäkringsbolag: Folksam, förmedlat av Söderberg & Partners
- Teknisk förvaltning och skötsel: Einar Mattsson
- Ekonomisk förvaltning: Einar Mattsson
- El: Boo Energi (elhandel) och Ellevio (elnät)
- Internet och TV: Telenor
- Städning: RUT Putsarna och Städarna i Sverige AB
- Hissar: Schindler (avtal uppsagt, under förhandling)
- Trädgård och snöröjning: Två Smålänningar

## Året som gått

Styrelsen har även under 2023 haft fortsatt fokus på ett bra boende för medlemmarna och en långsiktig och hållbar förvaltning för att säkra en positiv värdeutveckling av fastigheten.

Under räkenskapsåret har styrelsen fortsatt arbeta med kostnaderna i den löpande förvaltningen. Såväl drift som förvaltningskostnader har i skuggan av den allmänna inflationen stigit under året och förväntas stiga ytterligare under 2024. Dessutom behöver höjd tas för ökad ränta i samband med att lån läggs om i mars 2024. Därför har styrelsen beslutat om att höja medlemsavgifter med 23 % från och med årsskiftet 2023/24. Avgifter för garageplatser och uthyrda förråd höjs från årsskiftet 2023/24 med 5%.

Styrelsen har också beslutat om att behålla justering av eltarifferna med ett tätare intervall (kvartalsvis). Styrelse och förvaltare ser löpande över avtalet med föreningens leverantörer. Bland annat har föreningen inlämnat ett överklagande på höjningen av fjärrvärmataxan.

Styrelsen har under 2023 ansökt och beviljats statligt elstöd om ca 218 000 kr.

Arbetet med garantiåtgärder på ventilationsanläggningen har pågått under 2023. Under sommaren genomfördes ett större arbete med ventilationssystemet. Under 2023 har utredning och åtgärder av tegelfasaden fortsatt. Vissa arbeten har utförts men dessa har inte befunnits vara tillräckliga av föreningens utsedde besiktningsman. Föreningen har, som under föregående år, under 2023 tagit juridiskt stöd (WA Advokatbyrå KB) för att på bästa sätt kunna hantera problematiken kopplat till fasaden.

Arbete med garantiåtgärder för balkongavskiljare har genomförts.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löpande följs upp av styrelsen och under 2023 har föreningen genomfört planerat underhåll enligt plan.

## Medlemsinformation

### Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomiska resultat påverkas av kostnader som ökar över tid, och intäkter som primärt kan ökas genom avgiftshöjningar. Styrelsen arbetar för en kostnadseffektiv förvaltning, samtidigt som den inte kan påverka den allmänna prisutvecklingen i ekonomin. Detta tillsammans med en ökad tomträttsavgåld från 2023, omsättning av lån till högre ränta 2024, gör att styrelsen löpande bevakar behovet av avgiftshöjningar. Där för har styrelsen beslutat om, som ovan nämnts, att höja medlemsavgifter med 23 % från och med årsskiftet 2023/24. Avgifter för garageplatser och uthyrd förråd höjs därför som också ovan nämnts från årsskiftet 2023/24 med 5%.

### Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlätts och vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar och den första januari 2024 hade föreningen 123 medlemmar.

### Fastighetens långsiktiga värde

Anläggningstillgångarna, fastigheten inklusive tomträtt och byggnader, redovisas nedan i 2023 års balansräkning. Föreningen avser fortsätta amortera på lånen och en omsättning av ca en tredjedel av föreningens lån kommer göras under 2024. Samtidigt följer styrelsen den långsiktiga planen för drift och underhåll för att säkerställa det långsiktiga värdet på fastigheten.

Underhållsplanen innehåller vissa mindre åtgärder under 2024 bland annat kommer vissa fog och tätningsarbeten (s.k. hålkärl) genomföras i garaget.

### Information och gemensamma anläggningar

- \* Samarbete med grannföreningen sker via styrelserna, och hanterar gemensamma anläggningar samt skötsel och underhåll av gården.
- \* Vår- och höststädning av gården har genomförts.
- \* Hemsida/Facebook för nyheter och information.

### Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet efter avskrivningar uppvisar ett underskott (se resultatredovisning nedan). Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt så att den att täcker alla kostnader som genereras en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade månadsavgifter omfatta avskrivningskostnaden. Förlusten har ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtidiga ekonomiska åtaganden. Föreningen avser även fortsattningsvis säkerställa att räntor, amorteringar, underhåll och övriga finansiella åtaganden kan hanteras genom medlemsavgifter

### Upplysningar vid förlust

Resultatet exklusive avskrivningskostnad ger ett överskott. Detta överskott ökar föreningens likviditet med samma belopp.

Utgående från det kommande årets ekonomiska utveckling kommer styrelsen bevara att det råder lämplig balans i mellan föreningens likviditet, fortsatta avsättningar till den yttre fonden och löpande amortering

av föreningens lån.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 354	5 887	5 760	6 015	6 033
Resultat efter finansiella poster	-1 140	-1 199	-1 395	-953	-1 014
Soliditet (%)	80	80	80	80	80
Skuldsättning/kvm	11 967	12 101	12 235	12 324	12 525
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	12 151	12 287	12 423	12 514	12 717
Sparande/kvm	89	111	94	137	126
Energikostnad/kvm	230	218	173	182	177
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	944	859	849	854	849
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	81	81	78	78
Räntekänslighet	13	14	15	15	15

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems-insatser</b>	<b>Fond för yttrre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	287 160 000	2 651 169	-8 394 141	-1 198 725	<b>280 218 303</b>
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-1 698 725	1 198 725	<b>0</b>
Årets resultat				-1 140 303	<b>-1 140 303</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>287 160 000</b>	<b>3 151 169</b>	<b>-10 092 866</b>	<b>-1 140 303</b>	<b>279 078 000</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlisten (kronor):

ansamlad förlust	-8 394 140
årets förlust	-1 140 303
	<b>-9 534 443</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttrre underhåll	500 000
ianspråtagande av fond för yttrre underhåll	0
i ny räkning överföres	-10 034 443
	<b>-9 534 443</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggssupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	6 353 878	5 887 034
Övriga rörelseintäkter		217 726	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 571 604</b>	<b>5 887 034</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 709 006	-4 192 067
Övriga externa kostnader	5	-243 106	-145 472
Personalkostnader och arvoden	6	-206 986	-190 559
Avskrivningar		-1 705 500	-1 705 500
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-6 864 598</b>	<b>-6 233 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-292 994</b>	<b>-346 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-847 309	-852 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-847 309</b>	<b>-852 161</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 140 303</b>	<b>-1 198 725</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	345 805 375	347 510 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>345 805 375</b>	<b>347 510 875</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>345 805 375</b>	<b>347 510 875</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		12 930	65 417
Övriga kortfristiga fordringar		147	1 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		429 973	444 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>443 050</b>	<b>511 028</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 289 346	1 425 413
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 289 346</b>	<b>1 425 413</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 732 396</b>	<b>1 936 442</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**347 537 771**      **349 447 317**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	287 160 000	287 160 000
Fond för ytter underhåll	2 651 169	2 651 169
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>289 811 169</b>	<b>289 811 169</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	-8 394 140	-8 394 140
Årets resultat	-2 339 028	-1 198 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 733 168</b>	<b>-9 592 865</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>279 078 001</b>	<b>280 218 304</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	43 575 000	67 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 575 000</b>	<b>67 075 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	23 500 000	750 000
Leverantörsskulder		271 252	525 521
Aktuella skatteskulder		187 860	174 880
Övriga kortfristiga skulder		49 466	84 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		876 192	618 655
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 884 770</b>	<b>2 154 013</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

347 537 771

349 447 317

## Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01  
-2023-12-31 2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 140 303	-1 198 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 705 500	1 705 500
Betald skatt	14 213	11 858

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**579 410** **518 633**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	52 487	-12 326
Förändring av kortfristiga fordringar	14 259	1 440 275
Förändring av leverantörsskulder	-254 269	-1 480 857
Förändring av kortfristiga skulder	222 046	13 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>613 933</b>	<b>479 141</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-750 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>

### Årets kassaflöde

**-136 067** **-270 859**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 425 413	1 696 272
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 289 346</b>	<b>1 425 413</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintekning	73 100 000	73 100 000
	<b>73 100 000</b>	<b>73 100 000</b>

## Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	5 211 412	4 743 717
Hyror	1 098 581	1 004 412
Övriga intäkter	43 884	138 905
	<b>6 353 877</b>	<b>5 887 034</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	436 951	555 789
Reparationer	421 258	267 480
Planerat underhåll	141 954	114 404
Förvaltningsarvode	430 143	300 351
Försäkring	47 544	43 025
Fastighetsskatt	93 930	93 930
El	835 389	828 985
Uppvärmning	294 850	259 307
Vatten	161 232	132 450
Sophämtning	216 418	59 312
Kabel-TV/bredband	228 740	246 018
Tomträttsavgåld	1 383 900	1 255 300
Övriga driftskostnader	16 697	35 716
	<b>4 709 006</b>	<b>4 192 067</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Extern revision	44 676	29 815
Administrationskostnader	24 278	38 230
Bankkostnader	8 642	8 639
Konsultarvoden	165 510	68 787
	<b>243 106</b>	<b>145 471</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	145 000
Sociala avgifter	49 486	45 559
	<b>206 986</b>	<b>190 559</b>

Föreningen har inte haft några anställda.

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>360 160 000</b>	<b>360 160 000</b>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 160 000</b>	<b>360 160 000</b>
 Ingående avskrivningar	 -12 649 125	 -10 943 625
Årets avskrivningar	-1 705 500	-1 705 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 354 625</b>	<b>-12 649 125</b>
 <b>Utgående redovisat värde</b>	 <b>345 805 375</b>	 <b>347 510 875</b>

## **Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats</b> <b>%</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp</b> <b>2022-12-31</b>
SBAB	2,13	2024-03-18	22 000 000	22 000 000
Nordea	0,74	2026-08-19	23 700 000	23 700 000
Nordea	0,93	2025-08-20	21 375 000	22 125 000
			<b>67 075 000</b>	<b>67 825 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>			<b>22 750 000</b>	<b>750 000</b>

#### **Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

## Andreas Rosengren Ordförande

Mats Helgesson  
Kassör

Nadja Nordström  
Sekreterare

## Ida-Maria Eriksson Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDREAS ROSENGREN

Styrelseordförande

Serienummer: b1c33f264b9bdf5cb237a773e091c51e672  
IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-07 13:01:40 UTC



## MATS HELGESSON

Styrelseledamot

Serienummer: b9df6f30f25ed2e6d1797fa222c1b4caf588  
IP: 13.60.xxx.xxx

2024-04-07 13:12:23 UTC



## IDA ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 48ac7cc6caa29166d3afff56613d6a5aea5  
IP: 83.191.xxx.xxx

2024-04-07 14:13:33 UTC



## Nadja Alexandra Charlotte Nordström

Styrelseledamot

Serienummer: b4495df47d33243e3a4a39491bfcde00f9c  
IP: 90.129.xxx.xxx

2024-04-08 16:49:03 UTC



## FREDRIK ÅBORG

Revisor

Serienummer: 79be55955ab38bf1ef5a4e9c462c01ead570  
IP: 95.193.xxx.xxx

2024-04-08 20:28:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signerasdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenerade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>