

# Årsberättelse 2022

## BRF Ålkistan i Solna

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	7

Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Solna.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter. 172 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Ett övernattningsrum finns för boende i föreningen att hyra. Styrelsen förfogar över ett mindre kontor i samma hus. Föreningen har inga anställda.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Likvida medel har under verksamhetsåret överförts från bank till räntebärande SBAB konto.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus och 3 separata garagebyggnader (se nedan). Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 m<sup>2</sup>, varav 12 243 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 501 kvm utgör lokalyta mestadels i boningshusens källare. Tillkommer ca 400 kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

### Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter ( 1 lägenhet kommer att upplåtas under 2023) och 2 lokaler i källarutrymmena med hyresrätt. Även ett avgiftsbelagt övernattningsrum/föreningslokal för de boende bör nämnas i sammanhanget liksom ett mindre kontor till styrelsens förfogande.

Garagen inköptes 2016 från Brf Ripan och består av tre huskroppar med 8 garage vardera. 7 garageplatser uthyrs till medlemmar från grannföreningen Brf Ripan och 17 platser till medlemmar i Brf Ålkistan.

Parkeringsytorna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 parkeringsplatser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 80 platser med elstolpar för motorvärmare och 6 ladd-platser för el- och elhybridfordon.

### Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen hade 235 (230) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 15 (14) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-115. På stämman deltog 63 närvarande, varav 56 röstberättigade medlemmar och 1 medlem representerades genom fullmakt.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 1 år
Anna Af Petersen	Kassör	mandattid 2 år
Annika Moberg	Sekreterare	mandattid 1 år
Håkan Nyström	Ledamot	mandattid 1 år
Adam Marcelind	Ledamot	mandattid 1 år
Pehr Andersson	Ledamot	mandattid 1 år (avflyttad oktober 2022)
Per Austrin	Suppleant	mandattid 1 år
Jesper Skullman	Suppleant	mandattid 1 år

Aktuell mandattid för ledamöterna Karin Skyman, Håkan Nyström, Annika Moberg och Adam Marcelind upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Aktuell mandattid för suppleanterna Per Austrin och Jesper Skullman upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Skyman, Håkan Nyström, Anna Af Petersen, Annika Moberg och Adam Marcelind två i förening.

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Revisor, vald av föreningsstämman 2022 har varit Borevision AB som själva utsett sina revisorer.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bert Anderbring (sammankallande), Suzanne Gustafzon och Monica Uhlin som omvalts för 1 år vid föregående föreningsstämma.

## Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2022 som bestämdes vid 2022 års ordinarie föreningsstämma har utgått med 300 429 kr inklusive sociala avgifter.

## Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

## Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal	Ripstigen 2	Ripstigen 4	Ripstigen 6	Ripstigen 8
Enrummare	22	22	-	-	-
Tvårummare	42	11	11	10	10
Trerummare	71	11	20	20	20
Fyrrummare	42	11	11	10	10
Totalt	<b>177</b>	55	42	40	40

## Lokaler

Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca18 m2 och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattning, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

## Underhåll

Styrelsen har utfört årlig besiktning av fastigheten och dess mark- och gårdsytor.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2022
- Vårstädning med grillning
- Ombyggnation av förrådsburar i källarplan Ripstigen 2 efter vattenskada
- Omläggning och reparation av garagetak och takstolar
- Vattenskada upptäckt september 2022 gällande Ripstigen 2 och omfattande 8 lägenheter. Beslut taget att utföra relining av badrumsstam och reparera och byta ut delar av inkommande vattenledningar. Återställning av badrum kunde ej påbörjas under 2022
- Asfaltering av allmänna ytor – parkeringsytor och uppfart
- Inspektion och inventering av skyddsrum
- Inspektion och filmning av stammar – underhållsarbete Ripstigen 2 - källarplan

- Ny upphandling av totalt 30 nya ladd-platser för el- och elhybridfordon

### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2023)

- Vårstädning maj
- Installation av totalt 30 ladd-platser kvartal 2
- Underhåll/ modernisering av frysskydd i undercentraler
- Genomförd relining och återställning av vattenskadade badrum i 2an

Utfört Underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av förrådsburar Ripstigen 2	2022	
OVK	2022	Enlig lag. Godkänd OVK
Renovering av tak garagelängan	2022	
Asfaltering allmänna ytor	2022	
Renovering och modernisering av alla hissarna	2021	
Modernisering av inomhusbelysning	2020	
Installation av IMD-lösning	2020	Aktiverad kvartal 3 2020
Ommålning av utrymningsvägar och källargångar	2020	
Besiktning av alla balkonger	2020	
Ommålning av alla trapphus	2019	
Upprustning av lekparksmiljön	2019	
modernisering av utomhusbelysning	2017 - 2019	
Installation av 6 laddstolpar	2018	
Justering av värmesystem	2018 - 2019	Etapp 1 med uppföljande intrimning Q1 2019
Uppfräschning av innemiljöer påbörjas	2018	Marmorslipning av trapphusen och entréerna
Högtrycksspolning av stammar	2018	10 års åtgärd
OVK	2015	Enligt lag, underkänd besiktning.
OVK	2017	Ombesiktning. Godkänd OVK
Byte av Undercentral för värme	2016	Ripstigen 2, en undercentral för alla hus
Byte av frånluftsfläktar	2013 -	Ripstigen 6 2013, Ripstigen 2, 4, 8 2014

	2014	
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 8	2014	Fasadrenovering, etapp 4
Återställning av markytor efter fasadrenovering	2014 - 2015	Samtliga ytor
Tilläggsisolering och putsning av fasader på Ripstigen 4 och 6	2013	Fasadrenovering, etapp 2 och 3
Isolering husgrunder Ripstigen 2 - 8	2012	Isolering och dränering har utförts
Tilläggsisolering och putsning av fasad Ripstigen 2	2012	Fasadrenovering, etapp 1
Undersökning fasader samtliga hus status och eventuell rasrisk	2012	
Reparation fasad Ripstigen 2	2012	Stort ras av puts på norra fasaden Ripstigen 2. Reparerades
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare	2011	
Reparation av fasadskador	2010	Ripstigen 6, skador i östra och norra fasaderna reparerades och putsades om
Renovering tvättstuga	2010	Ommålning av tvättstugor och mangelrum
Fönsterbyten	2009	Byte av samtliga fönster i fastigheterna
Renovering av balkongpelare	2009	Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna
Högtrycksspolning av stammar	2007	
Nya balkonger	1995	Solnabostäder 1995
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Putsnings av alla fasader		Av Solnabostäder på 1990-talet
Upphandling av 30 ladd-platser	2022	Utökning av befintliga 6 laddplatser till 30 st. Driftstagning planerad till juni 2023.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Utredning och planering för upphandling gällande återvinning av Frånluftsvärme och bergvärme-anläggning	2018	Parkerad till 2023
Upphandling av digitalt bokningssystem för tvättstugor och föreningslokal.	2019	Planerad till 2023
Filmning och spolning av horisontella stammar	2023	
Projektstart för utvärdering av gjord relining och förberedelse för upphandling av relining vertikala stammar.	2023	

--	--	--

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal enligt nedan

Avtal	Leverantör
Fastighetsstädning – trapphus och allmänna ytor	Skurgubben AB
Avtal för modernisering och renovering av hissar – Service avtal	Hisscraft AB
Gruppavtal bredband 1000Mb	Stockholms Stadsnät
Digital-TV och Internet	COMHEM /Tele2
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk Förvaltning	Cura Center AB
Ventilation	Indoor Energy
Sophämtning och grovsopor	PreZero
Returpapper	Stena Recycling
Elförsörjning	Vattenfall AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Fastighetsägarnas Service AB
Marskötsel, sommar och vinter	Två Smålänningar AB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal undercentralen (värme)	QSEC
Parkeringsövervakning	Aimo Park

### Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

## Förklaring av nyckeltal

### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokal-area. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokal-area varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Totala driftkostnader

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Energikostnader

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).



Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	312	326	341	289
Skuldsättning, kr/kvm	408	676	684	692
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	1%
Energikostnad, kr/kvm	150	164	156	151
Driftskostnad, kr/kvm*	417	416	390	432
Årsavgifter, kr/kvm	657	644	643	629
Totala intäkter, kr/kvm*	737	749	744	732

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	9 920	9 502	9 127	8 959
Resultat efter finansiella poster i tkr	-58	-337	193	768
Soliditet %	95%	93%	93%	94%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Sparande till framtida underhåll

Rörelseintäkter		9 919 639
Rörelsekostnader	-	9 849 279
Finansiella poster	-	103 342
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 982</b>
Planerat underhåll	+	226 331
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 787 374
<b>Årets sparande</b>		<b>3 980 723</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>312</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 540 422	0	2 711 540	-8 357 545	-336 776
Reservering till fond 2021			2 462 000	-2 462 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-635 676	635 676	
Balanserad i ny räkning				-336 776	336 776
Upplåtelse lägenheter	756 323	6 043 677			
Årets resultat					-58 316
Belopp vid årets slut	148 296 745	6 043 677	4 537 864	-10 520 645	-58 316

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-10 520 645
Årets resultat	-58 316
	<b>-10 578 961</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-2 462 000
Ianspråktagande av underhållsfond	226 331
Balanserat resultat	-8 343 292
	<b>-10 578 961</b>

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 919 639	9 501 727
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 370 895	-5 037 572
Övriga externa kostnader	Not 3	-164 250	-104 874
Planerat underhåll		-226 331	-635 677
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-300 429	-289 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 812 707	-3 701 624
Summa rörelsekostnader		-9 874 612	-9 769 364
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 026</b>	<b>-267 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	58 175	26 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-161 517	-95 682
Summa finansiella poster		-103 342	-69 139
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 316</b>	<b>-336 776</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	138 686 368	140 979 075
Pågående nyanläggningar	Not 8	164 445	0
		<u>138 850 813</u>	<u>140 979 075</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>138 850 813</u>	<u>140 979 075</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 9	5 000	5 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 961	3 125
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 141 393	2 613 615
Övriga fordringar	Not 10	15 172	8 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	403 815	360 773
		<u>5 564 341</u>	<u>2 985 660</u>
Kassa och bank	Not 12	11 666 816	8 617 731
Summa omsättningstillgångar		<u>17 236 157</u>	<u>11 608 390</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>156 086 969</b></u>	<u><b>152 587 465</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	148 296 745	147 540 422
Upplåtelseavgifter	6 043 677	0
Yttre underhållsfond	4 537 864	2 711 540
	<u>158 878 286</u>	<u>150 251 962</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 520 645	-8 357 545
Årets resultat	-58 316	-336 776
	<u>-10 578 961</u>	<u>-8 694 321</u>
Summa eget kapital	<u>148 299 325</u>	<u>141 557 641</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 203 644	8 298 188
Leverantörsskulder	814 053	1 473
Skatteskulder	16 181	25 839
Övriga skulder	Not 15 21 440	8 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 732 326</u>	<u>2 696 227</u>
	<u>7 787 644</u>	<u>11 029 824</u>
Summa skulder	7 787 644	11 029 824
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>156 086 969</u></b>	<b><u>152 587 465</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-58 316	-336 776
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 812 707	3 701 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 754 392	3 364 848
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 903	102 613
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-147 636	345 939
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 555 852	3 813 400
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 684 445	-4 738 410
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 684 445	-4 738 410
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 094 544	-94 544
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 705 456	-94 544
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 576 863</b>	<b>-1 019 554</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 231 346</b>	<b>12 250 899</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 808 209</b>	<b>11 231 346</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 849 117	7 689 502
Individuell mätning el	522 053	332 183
Hyror	1 251 418	1 219 962
Övriga intäkter	396 017	293 780
Bruttoomsättning	<u>10 018 605</u>	<u>9 535 427</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-98 926	-33 700
Hyresförluster	-40	0
	<b>9 919 639</b>	<b>9 501 727</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	798 035	584 697
Reparationer	553 096	442 029
El	749 687	549 941
Uppvärmning	1 476 564	1 585 677
Vatten	203 344	207 531
Sophämtning	312 310	324 404
Fastighetsförsäkring	255 089	247 659
Kabel-TV och bredband	337 263	384 480
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	299 043	286 733
Förvaltningsarvoden	333 255	400 977
Övriga driftkostnader	53 210	23 444
	<b>5 370 895</b>	<b>5 037 572</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 219	14 527
Administrationskostnader	69 894	44 055
Extern revision	35 000	39 750
Konsultkostnader	46 426	0
Medlemsavgifter	6 711	6 542
	<b>164 250</b>	<b>104 874</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	240 900	237 000
Sociala avgifter	59 529	52 618
	<b>300 429</b>	<b>289 618</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 599	912
Ränteintäkter skattekonto	0	77
Övriga ränteintäkter	56 576	25 554
	<b>58 175</b>	<b>26 543</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	157 688	95 603
Övriga räntekostnader	3 829	79
	<b>161 517</b>	<b>95 682</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	123 413 025	119 264 662
Anskaffningsvärde mark	40 800 000	40 800 000
Årets utrangeringar	0	-590 047
Årets investeringar	1 520 000	4 738 410
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 733 025</b>	<b>164 213 025</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 233 950	-20 122 373
Årets avskrivningar	-3 812 707	-3 701 624
Årets utrangeringar	0	590 047
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 046 658</b>	<b>-23 233 950</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>138 686 368</b>	<b>140 979 075</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	278 000 000	247 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 018 000	2 849 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>281 018 000</b>	<b>249 849 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	164 445	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>164 445</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Bostadsrätter</b>		
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	15 172	8 147
	<b>15 172</b>	<b>8 147</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	403 815	360 773
	<b>403 815</b>	<b>360 773</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	8 514 537	8 458 088
Handelsbanken	3 152 279	159 643
	<b>11 666 816</b>	<b>8 617 731</b>



Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	193787	3,65%	2023-02-10	1 503 644	94 544
Stadshypotek AB	78290	4,10%	2023-03-07	3 700 000	0
				5 203 644	94 544
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				4 730 924
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			38 460 000	38 460 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			5 203 644	8 298 188
				<b>5 203 644</b>	<b>8 298 188</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			21 440	8 097
				<b>21 440</b>	<b>8 097</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			17 315	10 141
	Förutbetalda hyror och avgifter			866 956	787 869
	Övriga upplupna kostnader			848 055	1 898 217
				<b>1 732 326</b>	<b>2 696 227</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Adam Marcelind

.....  
Anna Herbst af Petersens

.....  
Annika Morberg

.....  
Håkan Nyström

.....  
Karin Skyman

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ålkistan i Solna, org.nr. 769605-8697

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ålkistan i Solna för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorn 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 Älkistan i Solna för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN SKYMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 10:51:54



**HÅKAN NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 10:58:20



**ANNA HERBST AF PETERSENS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:01:04



**ANNIKA MORBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 18:30:23



**ADAM MARCELIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 10:44:09



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 15:12:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 15:12:13

