



Välkommen till årsredovisningen för Brf Älven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
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.

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-02 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-12.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älven 1	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 6 581 kvm. Byggnadernas totalyta är 6581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Asplund	Ordförande
Henrik Lundh	Styrelseledamot
Johan Driessen	Styrelseledamot
Michael Molin	Styrelseledamot
Ralf Bergne	Styrelseledamot
Martin Simon Theander	Suppleant
Mats Pallin	Suppleant

Valberedning

Elisabet Reslegård
Linn Helland

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Uppgradering av bergvärme

2023-2024 ● Målning av träfasader

2022 ● Installation av bergvärme

Planerade underhåll

2025 ● Installera fler laddare i garaget

2025-2026 ● Renovering och uppgradering av hissar

Övrig verksamhetsinformation

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Brf Älven en gemensamhetsanläggning (Älven GA:1 reg 2004-05-05, Dnr 2003-17117421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme samt markparkeringsplatser inom Älvens fastighet samt lokal (övernattningslägenhet), förråd 1 (bastu & relax) och förråd 2 (video-/pingisrum) inom Sundets fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven 64,4% och Sundet 35,6%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt 60% bundna lån och 40% rörliga lån. De bundna lånen omförhandlas 2026 respektive 2027.

Övriga uppgifter

Föreningen har under uppdaterat energideklarationen och därmed uppnått energiklass B.

Under hösten har styrelsen inhämtat uppdaterade offerter för renovering av hissar och beslutat att genomföra renoveringen av samtliga hissar under 2025 och 2026.

OVK-besiktning har genomförts. Vi har också ansökt om installationsbidrag för ytterligare laddplatser i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 168 360	5 487 563	5 355 922	5 294 022
Resultat efter fin. poster	-1 217 713	-459 425	-1 526 346	-1 151 630
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	3 594 121	3 501 295	3 085 187	-
Taxeringsvärde	329 000 000	329 000 000	329 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	664	169	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	78	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 716	7 716	7 716	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 716	7 716	7 716	-
Sparande per kvm totalyta, kr	140	250	105	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	135	171	140	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	20	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	29	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	200	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	1,77	-	-
Räntekänslighet (%)	11,62	11,11	-	-

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 381 928 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 vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Kassaflödet i föreningen är stabilt och inga avgiftshöjningar planeras under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	162 786 000	-	-	162 786 000
Fond, yttre underhåll	3 501 295	-157 174	250 000	3 594 121
Balanserat resultat	-10 736 434	-302 251	-250 000	-11 288 685
Årets resultat	-459 425	459 425	-1 217 713	-1 217 713
Eget kapital	155 091 436	0	-1 217 713	153 873 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 038 685
Årets resultat	-1 217 713
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-12 506 398
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	35 919
Balanseras i ny räkning	-12 470 479

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 168 360	5 487 563
Övriga rörelseintäkter	3	6 288	383 737
Summa rörelseintäkter		5 174 648	5 871 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 691 607	-2 890 971
Övriga externa kostnader	9	-264 429	-180 306
Personalkostnader	10	-268 150	-261 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 102 628	-2 102 628
Summa rörelsekostnader		-5 326 814	-5 435 661
RÖRELSERESULTAT		-152 166	435 640
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 130	5 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 112 678	-900 989
Summa finansiella poster		-1 065 548	-895 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 217 713	-459 425
ÅRETS RESULTAT		-1 217 713	-459 425

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	202 298 294	204 344 654
Maskiner och inventarier	13	328 362	384 630
Summa materiella anläggningstillgångar		202 626 656	204 729 284
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 626 656	204 729 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 802	49 648
Övriga fordringar	14	1 867 857	1 023 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 683	170 705
Summa kortfristiga fordringar		2 054 342	1 244 079
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 069 973	1 033 754
Summa kassa och bank		1 069 973	1 033 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 124 315	2 277 833
SUMMA TILLGÅNGAR		205 750 971	207 007 118

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Fond för yttre underhåll		3 594 121	3 501 295
Summa bundet eget kapital		166 380 121	166 287 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 288 685	-10 736 434
Årets resultat		-1 217 713	-459 425
Summa fritt eget kapital		-12 506 398	-11 195 859
SUMMA EGET KAPITAL		153 873 723	155 091 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 16, 18	31 159 645	31 159 645
Summa långfristiga skulder		31 159 645	31 159 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 16, 18	19 617 187	19 617 187
Leverantörsskulder		280 618	268 547
Skatteskulder		14 898	23 235
Övriga kortfristiga skulder		81 104	111 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	723 797	735 121
Summa kortfristiga skulder		20 717 604	20 756 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 750 971	207 007 118

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-152 166	435 640
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 102 628	2 102 628
	1 950 462	2 538 268
Erhållen ränta	51 352	1 703
Erlagd ränta	-1 154 292	-836 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	847 523	1 703 732
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 986	732 921
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 181	-1 062 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	883 690	1 373 927
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	883 690	1 373 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 048 633	674 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 932 323	2 048 633

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Älven 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Solcellsinstallation	10 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Bergvärme	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 987 036	3 987 032
Hysesintäkter garage	671 490	696 000
Hysesintäkter garage, moms	35 100	0
Hysesintäkter p-plats	66 450	19 650
Hysesintäkter p-plats, moms	12 150	63 450
El, moms	334 018	581 747
Elintäkter laddstolpe moms	14 803	22 100
Intäkter solel, moms	76	0
Påminnelseavgift	-60	960
Pantsättningsavgift	6 303	8 958
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	441	0
Vidarefakturerade kostnader	0	34 366
Vidarefakturerade kostnader, moms	36 241	70 663
Öres- och kronutjämning	13	11
Summa	5 168 360	5 487 563

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	233 822
Övriga erhållna bidrag	6 210	0
Övriga intäkter	78	149 915
Summa	6 288	383 737

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	70 673	63 993
Fastighetsskötsel utöver avtal	54 094	19 028
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	73 980
Städning enligt avtal	138 625	145 302
Städning utöver avtal	19 663	57 738
Hissbesiktning	7 608	8 448
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	53 125	0
Energideklarationer	7 200	0
Bevakning	63 769	0
Myndighetstillsyn	3 525	2 600
Gårdkostnader	5 422	0
Snöröjning/sandning	202 409	102 010
Serviceavtal	43 132	34 289
Mattvätt/Hyrmattor	39 954	9 733
Förbrukningsmaterial	26 269	2 424
Summa	735 469	519 544

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	74 275	0
Huskropp utvändigt	0	157 174
Tvättstuga	8 808	6 908
Sophantering/återvinning	1 278	0
Dörrar och lås/porttele	0	56 071
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 652
VVS	0	69 651
Ventilation	0	66 365
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 456	0
Hissar	89 145	77 965
Garage/parkering	7 094	0
Vattenskada	0	3 750
Summa	184 056	495 537

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	35 919	0
Summa	35 919	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	889 292	1 124 005
Vatten	257 699	194 017
Sophämtning/renhållning	192 832	220 900
Summa	1 339 822	1 538 921

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 998	56 392
Kabel-TV	122 332	88 329
Bredband	48 897	39 573
Samfällighetsavgifter	10 580	0
Övriga fastighetskostnader	0	6 970
Fastighetsskatt	148 534	145 705
Summa	396 341	336 969

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	19 729	13 053
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	22 500
Styrelseomkostnader	7 925	65 019
Fritids och trivselkostnader	7 290	0
Föreningskostnader	4 333	0
Förvaltningsarvode enl avtal	73 081	61 625
Överlåtelsekostnad	10 030	9 714
Pantsättningskostnad	9 460	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 660
Korttidsinventarier	70 867	0
Administration	20 279	14 479
Konsultkostnader	6 875	19 688
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Föreningsavgifter	0	-29 121
Föreningsavg ej avdragsgilla	4 140	0
Summa	264 429	180 306

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	209 604	204 600
Arbetsgivaravgifter	58 546	57 156
Summa	268 150	261 756

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 112 414	900 989
Dröjsmålsränta	264	0
Summa	1 112 678	900 989

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	229 665 733	227 300 364
Årets inköp	0	2 365 369
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 665 733	229 665 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 321 078	-23 274 718
Årets avskrivning	-2 046 360	-2 046 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 367 438	-25 321 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 298 294	204 344 654
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 550 000</i>	<i>44 550 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	181 000 000	181 000 000
Summa	329 000 000	329 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	562 709	562 709
Utgående anskaffningsvärde	562 709	562 709
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-178 079	-121 811
Avskrivningar	-56 268	-56 268
Utgående avskrivning	-234 347	-178 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	328 362	384 630

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 431	8 820
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	76	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	27
Transaktionskonto	799 034	617 418
Borgo räntekonto	1 063 316	397 461
Summa	1 867 857	1 023 726

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 968	16 979
Förutbet försäkr premier	105 676	56 391
Förutbet kabel-TV	30 934	30 583
Förutbet bredband	2 895	0
Upplupna intäkter	6 210	0
Upplupna ränteintäkter	0	4 222
Övr förutb kostn uppl int	0	62 530
Summa	161 683	170 705

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	0,96 %	16 259 645	16 259 645
Handelsbanken	2026-06-01	0,86 %	14 900 000	14 900 000
Handelsbanken	2025-10-30	2,73 %	8 852 812	8 852 812
Handelsbanken	2025-03-03	3,35 %	10 764 375	10 764 375
Summa			50 776 832	50 776 832
Varav kortfristig del			19 617 187	19 617 187

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 776 832 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18 859	0
Uppl kostnad Städning entrepr	13 392	12 852
Uppl kostn el	136 740	163 129
Uppl kostn räntor	78 003	119 617
Uppl kostn vatten	39 621	0
Uppl kostn bredband	1 979	0
Förutbet hyror/avgifter	435 203	439 523
Summa	723 797	735 121

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 300 000	62 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Henrik Lundh
Styrelseledamot

Johan Driessen
Styrelseledamot

Lena Asplund
Ordförande

Michael Molin
Styrelseledamot

Ralf Bergne
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 20:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 12:25

DOCUMENT ID:

Sy6sfD9Akg

ENVELOPE ID:

Sk2ozvqC1l-Sy6sfD9Akg

DOCUMENT NAME:

Brf Älven, 769607-0171 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN DRIESSEN johan@driessen.se	Signed Authenticated	14.04.2025 12:31 14.04.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.186.117
2. MICHAEL MOLIN mikael.mohlin@hammarbysjostad.se	Signed Authenticated	14.04.2025 12:34 14.04.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.100.250
3. HENRIK LUNDH lundhsservice@live.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:44 14.04.2025 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.133
4. RALF GEORG BERGNE ralf.bergne@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:06 14.04.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.130.57
5. Lena Susanne Marie Asplund lena.asplund1@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:12 14.04.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 102.213.200.146
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	14.04.2025 20:41 14.04.2025 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* 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 Älven, org. nr 769607-0171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älven för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Älven för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 20:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 12:25

DOCUMENT ID:

S1bpofw5Ryl

ENVELOPE ID:

rkenizDcAJe-S1bpofw5Ryl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Älven 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	14.04.2025 20:41	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	14.04.2025 20:38	Low	IP: 213.64.144.157

* 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