

BRF ALFHEM 2

ÅRSREDOVISNING 2023



Årsredovisning för Brf Alfhem 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsföreningen Alfhem registrerades 1928.03.15. Ombildades till bostadsrättsföreningen Alfhem 2 1993. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	3 st	211 m ²
3 rum och kök	10 st	910 m ²
4 rum och kök	1 st	113 m ²
Garage	14 st	
Bostadsyta uppgår till		1.242 m ²
Lokalyta (garage) uppgår till		175 m ²
Total yta		1.417 m ²
Total tomtarea uppgår till		1.668 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 26:1 med gatuadressen S:t Olofsgatan 31 A-B i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1928 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar samt 1 garagebyggnad med 14 st platser med eluttag. I medlemsavgiften ingår 1 garageplats per lägenhet.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Grundförstärkning	1997
Stamrening	1997
Renovering garage	2003
Renovering fönster	2004
Renovering ytterdörrar	2017
Målning trapphus	2018
Renovering balkonger	2022

Styrelsen

För tiden 2023.01.01 till 2023.06.11

Solvig Forsberg	Ordförande
Pia Runsten	Vice ordförande
Anders Bihre	Kassör
Caroline Bohlin	Sekreterare
Lena Forsman	Suppleant

För tiden 2023.06.11 till 2023.12.31

Anders Bihre	Ordförande
Pia Runsten	Vice ordförande
Maria Svensk	Kassör
Caroline Bohlin	Sekreterare
Mats Nilsson	Ledamot
Lena Forsman	Suppleant
Solvig Forsberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:
Anders Bihre, Pia Runsten, Caroline Bohlin, Lena Forsman och Solvig Forsberg.

Revisorer

Anita Sollenberg	Intern revisor
Christina Ramirez	Suppleant

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.06.11. Styrelsen har under 2023 haft 9 protokollförda sammanträden.

Anställda

Under 2023 har föreningen haft en anställd för trappstäd.

Avtal

UBC Teknisk Förvaltning har ansvarat för fastighetsskötseln
Tele2 - bredbandsuppkoppling och kabel-TV
Bodens energi - el
Vattenfall - fjärrvärme samt serviceavtal för årskontroll
Uppsala Vatten - hushållsavfall samt vatten & avlopp
Returpappercentralen - källsortering
Upplands Brandservice - kontroll av brandsläckare.
Mediator - ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2023 har 1 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st, under året har 0 st medlemmar tillkommit och 1 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 19 st.
Föreningens policy för andrahandsuthyringar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 50 676 kr, varav reparationer 6 128 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 6% från 1 januari 2023 och från 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 10%.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	649	612	600	600
Nettoomsättning (tkr)	806	761	746	746
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	-328	119	92
Balansomslutning (tkr)	3 173	3 282	3 753	3 652
Soliditet	49%	46%	49%	47%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 099	1 185	1 272	1 358
Skuldsättning (kr/kvm)	963			
Sparande (kr/kvm)	153			
Energikostnad (kr/kvm)	187			
Årsavgifternas del av total intäkt	98,8%			
Räntekänslighet	1,7%	1,9%	2,1%	2,3%

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarna tecknar egna elabonnemang

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,7% av årsavgiften.

Verksamheten under året

- Mindre löpande underhåll i form av utbyte av tvättmaskin.
- Inhämtade offert gällande föryngringsbeskärning av vildvuxen häck i trädgården.
- Städdagar genomförda under vår respektive höst

Verksamheten under kommande år

- Föryngringsbeskärning av vildvuxen häck i trädgården.
- Inhämta offert gällande fönsterrenovering respektive fönsterbyte.
- Etablera en ny och fungerande modell för gästparkering.
- Plantering av nytt syrenträd som ersättning för det som blåste omkull.
- Inbjudan till städdagar vår och höst.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, byggnadsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 107 000 kr (7,3%) av föreningens ingående skuld 2023

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 600	839 286	892 245	-327 772
Disposition av 2022 års resultat		86 082	-35 794	327 772
Uttag enligt stämmobeslut		-378 060		
Årets resultat				65 039
Belopp vid årets utgång	<u>96 600</u>	<u>547 308</u>	<u>856 451</u>	<u>65 039</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	856 451 kr
Årets resultat	<u>65 039 kr</u>
	921 490 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	86 082 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>835 408 kr</u>
	921 490 kr

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2022
	2023		
Årsavgifter		806 316 1	760 676
Övriga rörelseintäkter			
Elintäkter	9 600		11 200
Övriga intäkter	0	9 600	4 781
SUMMA INTÄKTER		815 916	776 657

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-452 119	2	-432 534	
Administrationskostnader	-42 436		-40 416	
Fastighetsavgift	-33 186	-527 741 3	-32 206	-505 156

Reparation och underhållskostnader

Löpande underhåll	-6 128		-9 410	
Planerat underhåll	-44 548	-50 676	-445 389	-454 799
Personalkostnader		-24 301 4		-19 949

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-107 000		-107 000
---------	--	----------	--	----------

Rörelseresultat		106 198		-310 247
------------------------	--	----------------	--	-----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	4 547		647	
Räntekostnader	-45 706	-41 159	-18 172	-17 525

Resultat efter finansiella poster		65 039		-327 772
--	--	---------------	--	-----------------

ÅRETS RESULTAT		65 039		-327 772
-----------------------	--	---------------	--	-----------------

BALANSRÄKNING

	2023	TILLGÅNGAR	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnad	2 342 444		5	2 449 444	
Mark	19 884	2 362 328		19 884	2 469 328
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	10 786		6	365	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	73 233	84 019	7	47 443	47 808
Kassa och bank		727 169			764 530
SUMMA TILLGÅNGAR		3 173 516			3 281 666

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	96 600			96 600	
Yttre reparationsfond	547 308	643 908		839 286	935 886
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	856 451			892 246	
Årets resultat	65 039	921 490		-327 772	564 474
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 258 250	8		1 365 250
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	107 000			107 000	
Leverantörsskulder	150 936			115 983	
Egna skatteskulder	3 455			2 427	
Personalens källskatt	450			360	
Sociala avgifter	471			377	
Upplupna kostnader	12 842		9	26 895	
Förskottsinbetalda hyror/avg	74 714	349 868		163 014	416 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 173 516			3 281 666

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	65 039	-327 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	107 000	107 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	172 039	-220 772
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 211	13 667
Förändring av kortfristiga skulder	-66 189	-36 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 639	-244 041
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-107 000	-107 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 000	-107 000
Årets kassaflöde	-37 361	-351 041
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	764 530	1 115 571
Likvida medel vid årets slut	727 169	764 530

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner har tillämpas:

Byggnad	ca: 2%	Fönsterrenovering	2%
Fastighetsförbättringar	ca: 2%	Garagerenovering	2%
Stamrenovering	2%		

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not nr 1

Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	806 316	760 760
Summa	806 316	760 760

I årsavgifter bostäder ingår en garageplats, värme, och vatten.

Not nr 2

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	74 496	71 220
Fastighetsskötsel, övrigt	17 749	11 204
Städ	2 525	0
Serviceavtal	2 713	2 500
El	29 077	33 742
Värme	194 993	182 021
Vatten	41 430	43 605
Sophämtning	27 316	25 475
Försäkring	33 539	31 600
Kabel TV	11 248	10 150
Förbrukningsinventarier	0	3 445
Övriga fastighetskostnader	17 033	17 572
Summa	452 119	432 534

Not nr 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1947 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Not nr 4

Föreningen har haft en anställd under året.

Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsen	0	0
Övriga anställda	17 700	14 400
Summa löner och arvoden	17 700	14 400
Sociala avgifter (inkl försäkring och löneskatt)	6 601	5 549
Summa löner, arvoden och sociala avgifter	24 301	19 949

Not nr 5

Kvarngärdet 26:1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	28 694 000	28 694 000
Byggnadsvärde	13 222 000	13 222 000
Markvärde	15 472 000	15 472 000
Summa taxeringsvärde	28 694 000	28 694 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	1 094 000	1 094 000
Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	274 645	274 645
Fastighetsförbättringar	762 438	762 438
Anskaffningsvärde	1 037 083	1 037 083
Ingående ackumulerade avskrivningar	-767 379	-747 039
Årets avskrivningar	-20 340	-20 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-787 719	-767 379
Utgående restvärde enligt plan	249 364	269 704
Stamreovering/grundförstärkning	3 600 000	3 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 763 000	-1 691 000
Årets avskrivningar	-72 000	-72 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835 000	-1 763 000
Utgående restvärde enligt plan	1 765 000	1 837 000
Fönsterreovering 2004	440 000	440 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-267 200	-258 400
Årets avskrivningar	-8 800	-8 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 000	-267 200
Utgående restvärde enligt plan	164 000	172 800
Garagerreovering 2002	293 000	293 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 060	-117 200
Årets avskrivningar	-5 860	-5 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 920	-123 060
Utgående restvärde enligt plan	164 080	169 940
Summa bokfört värde	2 342 444	2 449 444

Not nr 6	Övriga kortfristiga fordringar	
	2023	2022
Avgifter/hyror	8 732	0
Skatteverket	921	0
Skattekonto	1 133	365
Summa	10 786	365

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Not nr 7	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	36 446	33 539
Förutbetalda kabel-TV kostnader	2 994	2 809
Förutbetald kostnad Returpappercentralen	2 626	11 095
Förutbetald kostnad UBC	19 444	0
Förutbetald kostnad Mediator	11 723	0
Summa	73 233	47 443

Not nr 8	Skulder kreditinstitut			
	Räntjustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2024.10.18	2024.10.18	5,060%	582 625
Nordea	2024.01.13	fortlöper	4,810%	782 625
Summa fastighetslån				1 365 250
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering				-107 000
Summa långfristiga låneskulder				1 258 250
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31				830 250

Av föreningens lån förfaller 582 625 kr till omförhandling under 2024. Lånet ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånet som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not nr 9	Upplupna kostnader	
	2023	2022
Upplupen räntekostnad	7 711	1 671
Upplupen elkostnad	1 631	2 224
Övriga upplupna kostnader	3 500	23 000
Summa upplupna kostnader	12 842	26 895

Not nr 10	Ställda säkerheter	
	2023	2021
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not nr 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2024-03-20



Anders Bihre



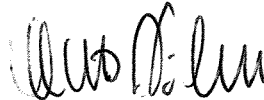
Pia Runsten



Caroline Bohlin



Maria Svensk



Mats Nilsson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2024



Anita Sollenberg

Revisionsberättelse 2023

Till årsmötet i Brf Alfhem 2

Organisationsnummer 717600-1902

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Alfhem 2.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Alfhem 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

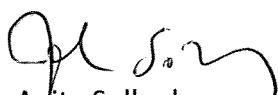
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2024-04-05


Anita Sollenberg

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**