



Årsredovisning 2022



Brf Alviks Torn

Org nr 769624-7795

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Alviks Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och bildades 2012-04-30. Registrering hos Bolagsverket skedde 2012-05-15.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Stadgarna registrerades första gången 2012-05-15. Härfter har stadgeändringar gjorts och senaste registrering skedde hos Bolagsverket 2018-12-12.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2012-12-20 köpekontrakt för fastigheten Racketen 11 i Stockholms kommun och registrerades som lagfaren ägare hos Lantmäteriet 2013-07-02.

För uppförande av två bostadshus på fastigheten tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Bostadshusen omfattar 151 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt. Den totala boarean uppgår till 13 632 kvm och lokalarean omfattar 1 019 kvm. Samtliga lägenheter är tecknade med upplåtelseavtal. Inflyttning skedde under perioden oktober 2014 till september 2015.

Föreningen disponerar 153 garageplatser dels i egen fastighet dels genom servitutsavtal i grannfastigheten Racketen 10.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
31 st 2 rum och kök
63 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet har del i två gemensamhetsanläggningar. Den ena (Ga:3) omfattar del av kvartersgata väster om fastigheten och den andra (Ga:4) del av väg öster om fastigheten.

Servitut

Ett antal avtals- och officialservitut finns till såväl förmån som belastning för föreningens fastighet.

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 721 000 000 kr, varav mark 282 400 000 kr och byggnad 438 600 000 kr. Värdeåret är 2015.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts enligt avtal av Fastum AB. Avtalet, som ursprungligen var 3-årigt, löpte fram till utgången av 2019 och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker sex månader före kontraktstidens utgång.

Teknisk förvaltning

HSB Stockholm Ekonomisk förening ansvarar för den tekniska förvaltningen. Avtalet är 1-årigt och förlängs årsvis såvida inte uppsägning sker senast tre månader före kontraktstidens utgång. Avtalet har av föreningen sagts upp för omförhandling. Befintligt avtal har förlängts t.o.m. april 2023 och nytt avtal beräknas vara klart under våren.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen upprättades 2014-06-12 och registrerades hos Bolagsverket 2014-07-14.

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut av föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften för 2022 har i genomsnitt uppgått till 642 kr/kvm boarea.

Årsavgiften/kvm boarea beräknas som föreningens totala årsavgifter/föreningens totala kvm boarea.

Fr.o.m. februari 2022 höjdes årsavgiften med 3 %. Fr.o.m. januari 2023 höjdes årsavgiften med 10% p.g.a. ökade ränte- och driftskostnader. Ytterligare höjningar under 2023 kan inte uteslutas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna ske årligen med ett belopp om minst 30 kr/kvm boarea, vilket motsvarar minst 409 tkr/år. För 2022 avsätts 60 kr/kvm till yttre fonden.

De årliga avsättningarna till yttre fonden kommer framdeles successivt att öka för att möta framtida underhållsbehov.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-04 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kristina Ekstrand Agneta Bengtsson Per Cedernaes Hannes Schmied Hans Lindén	Ordförande Ekonomi Sekreterare, kommunikation Drift Fastighetsunderhåll
Suppleanter	Anne Karin Hjortland Mats Tronelius Göran Langer	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna. Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten inklusive konstituerande styrelsemöte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Erika Svensson som huvudansvarig.

Valberedning

Cecilia Wennerlund
Kajsa Palmskog
Karl Karlsson
Julia Leijon

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Diskussionerna med Peab Bostad gällande fullgörandet av leveransåtagandena enligt totalentreprenadkontraktet fortgår alltså, drygt sex år efter den medlemsvalda styrelsen övertog ansvaret för föreningens förvaltning. Under 2022 har större delen av kvarstående brister avhjälpats men fortfarande återstår vissa som får anses vara väsentliga för föreningen. Härtill har under året nya felaktigheter upptäckts som kan hänföras till byggfel. Styrelsen kommer fortsatt att ha fokus på att leveransåtagandena fullföljs.

Stadsbyggnadskontoret, Stockholm stad har framfört krav på föreningen att installera automatiska dörröppnare på ett stort antal dörrar. Gällande tillgänglighetskrav anses inte i tillräcklig omfattning ha beaktats vid uppförandet av föreningens två byggnader. Föreningen har reklamerat bristen till Peab Bostad och krävt ett avhjälpande. Peab Bostad bestriider dock ansvar och har inte för avsikt att avhjälpa bristen. En rättslig prövning kan inte uteslutas. Styrelsen har p.g.a. detta åliggande under året genomfört en upphandling av dörrautomatiken. Installationen påbörjades i november och beräknas avslutas under 2023. Utgiften för dörröppnarna beräknas uppgå till ca 2,5 Mkr inkl. moms.

Under våren förstärktes byggnadernas skalskydd. Passage kan nu endast ske med ”elektronisk nyckel”, vilket medför spårbarhet och förenklad administration.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under 2022. I februari 2023 har ett kontrakt sagts upp för avflyttning. Arbetet pågår att hitta ny hyresgäst. Föreningens garageplatser är belagda till 90%.

I november 2022 löstes ett lån hos Nordea på 35,6 Mkr och ett nytt lån upptogs på 27 Mkr. I samband med detta gjordes en extra amortering på 8,6 Mkr. Sedan 2017 har totalt extra amorteringar skett med 27,8 Mkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 230 (231) medlemmar. Under året har 5 (21) överlåtelse ägt rum. Inga (3) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 401	13 083	12 948	12 365	12 207
Resultat efter finansiella poster	121	144	598	497	-296
Soliditet (%)	89,4	88,4	88,4	87,6	87,2
Balansomslutning	848 969	858 050	858 722	865 344	868 683
Kassalikviditet (%)	14,4	24,6	137,9	225,0	169,3
Fastighetslån/kvm (kr)	6 334	7 031	7 103	7 669	7 918
Årsavgifter/kvm (kr)	642	625	625	616	594

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar i balansräkningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Lån som förfaller inom ett år från balansdagen redovisas sedan 2021 som kortfristig skuld. Kassalikviditeten ser väsentligt sämre ut sedan dess.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	496 204 987	261 382 013	2 044 800	-843 907	143 930	758 931 823
Rättelse av fel från 2015				-72 200		-72 200
Disposition av föregående års resultat:			282 191	-138 261	-143 930	0
Årets resultat					121 121	121 121
Belopp vid årets utgång	496 204 987	261 382 013	2 326 991	-1 054 368	121 121	758 980 744

Under ansamlad förlust i eget kapital har en rättelse skett av en felaktig bokföring från räkenskapsåret 2015. Beloppet uppgår till 72 200 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 054 367
årets vinst	121 121
	-933 246
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll görs med	817 920
i ny räkning överföres	-1 751 166
	-933 246

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 401 397	13 083 426
Övriga rörelseintäkter	3	518 074	42 596
Summa rörelseintäkter		14 919 472	13 126 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 056 099	-6 640 899
Övriga externa kostnader	5	-712 453	-488 725
Personalkostnader	6	-277 484	-288 302
Avskrivningar		-4 707 187	-4 707 187
Summa rörelsekostnader		-13 753 223	-12 125 114
Rörelseresultat		1 166 249	1 000 908
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 748	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 876	-857 081
Summa finansiella poster		-1 045 127	-856 978
Resultat efter finansiella poster		121 121	143 930
Årets resultat		121 121	143 930

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	843 365 517	848 003 203
Ombyggnationer	8	881 126	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	208 503	278 004
Summa materiella anläggningstillgångar		844 455 146	848 281 207
Summa anläggningstillgångar		844 455 146	848 281 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 346	37 101
Fordringar hos entreprenör		252 365	0
Övriga fordringar	10	2 420 242	4 489 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	883 707	453 660
Summa kortfristiga fordringar		3 673 660	4 979 845
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		840 361	4 788 723
Summa kassa och bank		840 361	4 788 723
Summa omsättningstillgångar		4 514 021	9 768 568
SUMMA TILLGÅNGAR		848 969 167	858 049 775

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		757 587 000	757 587 000
Fond för yttre underhåll		2 326 991	2 044 800
Summa bundet eget kapital		759 913 991	759 631 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 054 367	-843 907
Årets resultat		121 121	143 930
Summa ansamlad förlust		-933 246	-699 976
Summa eget kapital		758 980 745	758 931 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	58 735 000	59 345 000
Summa långfristiga skulder		58 735 000	59 345 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	27 610 000	36 500 000
Leverantörsskulder		723 288	681 436
Skatteskulder		456 000	392 000
Övriga skulder		354 789	304 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 109 345	1 895 111
Summa kortfristiga skulder		31 253 422	39 772 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		848 969 167	858 049 775

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

121 121

143 930

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 707 187

4 707 187

Förändring skatteskuld/fordran

64 000

0

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

4 892 308

4 851 117

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-80 245

-27 246

Förändring av kortfristiga fordringar

-220 712

-262 182

Förändring av leverantörsskulder

41 852

-86 797

Förändring av kortfristiga skulder

-8 625 381

35 701 515

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 992 178

40 176 407

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-881 126

-169 700

Bidrag materiella anläggningstillgångar

0

262 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-881 126

92 800

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-610 000

-36 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-610 000

-36 500 000

Årets kassaflöde

-5 483 304

3 769 207

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

8 756 861

4 987 654

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 273 557

8 756 861

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boarea och år. Överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Marken är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Ombyggnation	3 år
Inventarier	5 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	8 756 345	8 521 968
Hyror lokaler	2 041 170	2 118 421
P-plats och garage	1 382 306	1 364 971
Debiterad fastighetsskatt	257 400	190 216
Vattenavgifter *	536 487	289 742
Elavgifter *	1 422 007	575 300
Renhållning mm lokaler	5 100	10 662
Andrahandsuthyrning	582	12 145
	14 401 397	13 083 425

* Till följd av ändrad periodisering består intäkter av utdebiterad el och vatten under 17 månader, augusti 2021 till och med december 2022.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar	503 717	35 983
Övriga intäkter	14 357	6 613
	518 074	42 596

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	252 648	237 216
Trädgårdsskötsel	106 795	78 224
Städkostnader	360 951	272 692
Hyra av entrémattor	36 475	23 826
Snöröjning/sandning	135 319	96 190
Serviceavtal	198 060	167 169
Hisservice/besiktning	123 469	103 515
Besiktningsskostnader	15 963	3 131
Samfällighetsavgifter	4 500	7 500
Reparationer	951 655	588 623
Hissreparationer	63 751	44 890
Planerat underhåll	285 391	172 999
Underhåll ventilation	152 736	161 086
OVK-besiktning	0	123 315
Fastighetsel	2 040 542	1 409 299
Uppvärmning	918 923	937 750
Vatten och avlopp	201 999	217 086
Avfallshantering	207 460	176 920
Bevakningskostnader	95 860	88 757
Försäkringskostnader	117 502	106 963
Kabel-tv	113 593	116 519
Bredband och telefoni	313 924	253 449
Hyra för garage	1 197 628	1 174 229
Lokaladministration	0	68 750
Förbrukningsinventarier/material	157 093	23 221
Övriga poster	3 861	-12 421
	8 056 098	6 640 898

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	260 000	196 000
Hemsida	5 339	5 364
Föreningsgemensamma kostnader	35 840	30 408
Revisionsarvode	38 993	42 648
Ekonomisk förvaltning	138 845	126 334
Bankkostnader	1 621	1 250
Juridisk konsultation	156 045	0
Underhållsplan	19 340	18 922
Medlems-/föreningsavgifter	14 212	13 997
Övriga poster	42 218	53 802
	712 453	488 725

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	226 500	226 500
Arvode valberedning	12 000	12 000
Sociala avgifter	38 984	49 802
	277 484	288 302

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 213 000	556 213 000
Ingående avskrivningar	-28 209 797	-23 572 111
Årets avskrivningar	-4 637 686	-4 637 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 847 483	-28 209 797
Ingående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående värde mark	320 000 000	320 000 000
Utgående redovisat värde	843 365 517	848 003 203
Taxeringsvärden byggnader	438 600 000	258 200 000
Taxeringsvärden mark	282 400 000	120 400 000
	721 000 000	378 600 000
Taxeringsvärde bostäder	695 000 000	359 000 000
Taxeringsvärde lokaler	26 000 000	19 600 000
	721 000 000	378 600 000

Not 8 Ombyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 000	335 000
Installation dörrautomatik	881 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 216 126	335 000
Ingående avskrivningar	-335 000	-335 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-335 000	-335 000
Utgående redovisat värde	881 126	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden av laddplatser	347 505	440 305
Inköp	0	169 700
Bidrag	0	-262 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 505	347 505
Ingående avskrivningar	-69 501	0
Årets avskrivningar	-69 501	-69 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 002	-69 501
Utgående redovisat värde	208 503	278 004

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 984	195 791
Avräkningskonto förvaltare	2 360 995	3 968 137
Övriga fordringar	55 263	325 155
	2 420 242	4 489 083

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	97 682	84 941
Bevakning	34 934	27 307
Bredband	35 480	35 096
Garagehyra	196 098	196 098
Hemsida	4 003	4 005
Ekonomisk förvaltning	32 474	31 682
Medlemskap	9 280	9 140
Fastighetsskötsel	22 673	21 054
Snöjour	4 327	6 628
Serviceavtal	39 735	36 667
El och vatten IMD okt-dec	405 993	0
Övriga poster	1 028	1 043
	883 707	453 661

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	1,18	2024-04-29	27 985 000	28 275 000
Nordea Hypotek AB	3,53	2023-11-23	27 000 000	35 890 000
Swedbank Hypotek AB	0,68	2025-11-25	31 360 000	31 680 000
Avgår kortfristig del			-27 610 000	-36 500 000
			58 735 000	59 345 000

Förfaller inom 1 år: 27 610 000 kr
Förfaller inom 2-5 år: 58 735 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	173 460	93 030
Arvode styrelse och valberedning	143 100	143 100
Sociala avgifter	44 962	44 962
Revision	42 648	42 648
Fastighetsel	342 355	264 131
Fjärrvärme	148 104	152 961
Vatten	54 044	48 439
Avfallskostnader	35 602	20 306
Snöröjning	2 740	17 110
Reparationer	35 153	159 885
Städning och entrémattor	4 245	8 382
Juridisk konsultation	49 912	0
Övriga poster	3 861	369
Förutbetalda avgifter och hyror	1 029 160	899 788
	2 109 346	1 895 111

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	119 559 000	119 559 000
	119 559 000	119 559 000

Stockholm datum för vår digitala signatur.

Kristina Ekstrand
Ordförande

Hans Lindén

Per Cedernaes

Agneta Bengtsson

Hannes Schmied

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Alviks_Torn.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-12 15:26:53

Dokumentet är undertecknat av:

 Inga Kristina Ekstrand (19460731XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-06 08:54:31
 HANS LINDÉN (19481004XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-11 21:30:33
 PER CEDERNAES (19490216XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 16:20:41
 Hannes Michael Eric Schmied (19580122XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 19:01:30
 AGNETA BENGTSSON (19491013XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 13:09:17
 ERIKA SVENSSON (19931028XXXX) Revisor	2023-04-12 15:26:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Alviks_Torn.pdf (269702 byte)

A3034E9EFC51B3B2F15538234FAE8DB2AAC3383154CB29A7130858310F48B94CE09BCA85600A3104E2F1
0E5A276B0AEBB5A3D1D5ECDC2AC319FAA3B88A153685

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alviks Torn, org.nr 769624-7795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alviks Torn för år 2022.

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 2022 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Brf Alviks Torn för år 2022 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson
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."

ERIKA SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19931028xxxx

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-04-12 13:28:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5X1BH-EE3W8-KBNT1-PQAXQ-HYEGA-E4HLW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>