



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2031. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2031.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1931

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 215 kvm och 2 lokaler om 35 kvm samt ett garage. Byggnadernas totalyta är 1 368 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Erik Hedlund	Ordförande
Georg Pfeiff	Vice Ordförande
Fredrik Hallstan	Styrelseledamot
Carina Linda Lilly Ceder	Styrelseledamot
Christer Rönnblad	Suppleant

Valberedning

Maria Wiker
Christer Rönnblad

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-06. Val av nya styrelsemedlemmar. samt första beslut för att ändra stadgarna för att minska antalet ledamöter i styrelsen från 4 till 3. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ventilation källardörr i 7:an
Entrétrappa i 7:an
Elreparation i tvättstugan.
Byte av källarfönster i 7:an
- 2023** ● Besiktning av elstäder 5:an - utan anmärkning
Branskyddskontroll av föreningens rökkanaler och ockulär besiktning av skortsenar
Renovering av samtliga garageportar - snickerier, målning och ventilationsgaller
Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar - snickerier, målning och tätningslister
Uthyrning av lokalen
Anticimex - besiktning och åtgärd (gnagare) 7:an
SBA - genomfördes kvartalsvis
Jurist - riktlinjer andrahandsuthyrning och information till medlemmarna
Byte av inloggningsuppgifter och lösenord till föreningens hemsida
Inventering och redovisning av medlemmars nycklar till gemensamma utrymmen
Åtgärd efter luftning av element 3st i 5:an och 1st i 7:an
Uppdatering av avtal lokalen, garage och parkeringsplatser
Övergång från redovisningsramverk K2 till K3
Återaktivering av påminnelseavgift vid sena betalningar till föreningen
- 2022** ● Målning av balkongräcken, lgh och gemensamma balkonger - Utfört av medlemmarna
Renovering, nytt avrinningsbläck, samt målning av vädringsbalkong plan 1 i 5:an
Besiktning gasledningar, samt uppmärkning av gasledningar
Renovera källargolv - Slipning och målning 5:an och 7:an
Nytt yt-/tätskikt och portlampa på vädringsbalkong plan 1 i 5:an
SBA - Återkommande 4 ggr/år enligt rutinbeskrivning
Brandvarnare - Samtliga lägenheter
Byte cirkulationspump VVC

- 2022** ● Genomgång trädgården - Kostnadsfri konsultation av trädgårdsmästare, råd och skötsel
Renovering av lokal - ytskikt väggar och golv, samt nytt kök
- 2021** ● Åtgärd garagearmatur - Byte rörelsedetektor
Målning trappräcke - Trädgården 5:an och 7:an
Åtgärd belysning trapphus 5:an - Byte lampknapp och justering av belysning
Totalbesiktning fastighet och mark - Besiktningsföretag
Brandtätning, skyltning - Brandskyddskonsult
Åtgärd ventilation - Torkrum och avgasutsläpp från garage 5:ans trapphus
Byte av portkod - Återkommande
Åtgärd avloppsutkast - Stuprör mellan parkering 5:an och 7:an
Fäste av trappräcke - 7:ans trapphus
Åtgärd stuprör - 7:ans trädgård
Åtgärd stuprör - Vattenavrinning parkering öst/väst
Ny entrésten - 5:ans trädgårdsentré
Brandtätning - 5:ans källare mot trapphus och pannrum anmärkning BSB
Inköp av ny tvättmaskin
Åtgärda kakelvägg i torkrum - bägge långsidor
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Görs årligen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) - Delvis genomförd
- 2020** ● Torktumlare
Stamspolning - 5:an och 7:an
Brandsläckare - Anmärkning vid BSB, 5:an och 7:an, källare, trapphus och vind
Dörrstängare och tröskel - 7:ans källaringång
Mangel - Enligt stämmobeslut 2018
Elreparationer - Bl a byte av lysrörsarmatur i 7:ans källare
Dörrstängare - Mellan tvätt- och torkrum
Montering till- och frånluftsdon - Lokal, anmärkning vid OVK
Montering tilluftdon i lgh - Anmärkning vid OVK
Bytt vattenkranar - Inkommande vatten 7:an
Bortrensning lösa föremål - Anmärkning BSB, allmänna utrymmen
Funktionskontroll fjärrvärmecentral
Brandskyddsbesiktning (BSB) - Flera anmärkningar
- 2019** ● Fällt 2 st sjuka almar - 7:ans trädgård
Entrédörr lackad - 5:an trädgården
Byte belysning källare
Renovering av garagelås - Garage 544, byte av låsinsats
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
Energideklaration - Energiklass D
- 2017** ● El-reparationer - Bl a installation av astronomiskt tidsur
- 2016** ● Renovering av lokal till cykelrum - 5:an
Ny stenläggning på uteplats - 5:an och 7:ans trädgård
Anslutning stuprör till dagvattenbrunn - 5:an vänster sida av huset

- 2016** ● Anslutning stuprör till stenkista - 7:an stuprör högersida av huset
- 2015** ● Nytt låssystem - Nytt låssystem till hela fastigheten
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
- 2014** ● Byte av dörrstängare - Avser 5:an och 7:an
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
Energirådgivning extra - Fortum
Förprojektering för fiberindragning - Skriftligt utlåtande hos styrelsen
- 2013** ● Stamspolning - 5:an
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral
- 2011** ● Montering av hängränna västra gavelsidan - Ovanför balkong på gaveln
- 2008** ● Byte av gasservis, hushållsgas - Ryggåsgatan 5
Taköversyn - Pannbyten, infästningar och snöräcken
- 2007** ● Installation fjärrvärme
- 2006** ● Trädgårdstrappor och gångar - Ombyggnad
- 2005** ● Konvertering värmepanna - Från olja till gas
- 2000** ● Rörstambyte
Elstambyte
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn och åtgärd vid behov av takfönster
Översyn och lagning av entrétrappa 7:an mot parkeringen vid behov
Karboniseringsprov/kontroll rostangrepp fastighetens balkonger
Byte av sopkärl

Avtal med leverantörer

Bankärende och lån	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Switch Nordic Green AB
Elleverantör (nät)	Elevio
Extern revisor	Borev Revision AB
Funktionskontroll/fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Söderberg & Partners
Juridisk rådgivning	Legio/Marie Mjöberg
Kabel-TV/internetoperatör	Tele 2
Rådgivning	Bostadsrätterna
Sophämtning	Stockholm Vatten
Tomträtt	STH Exploateringskontoret
Trappstädning	Städpolen

Övrig verksamhetsinformation

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att sörja för att föreningens ekonomi är i balans och långsiktigt hållbar. Det omfattar bland annat att föreningen har ett positivt kassaflöde för att kunna betala löpande utgifter, både oförutsedda och planerade.

Styrelsen arbetar också fortlöpande med fastigheternas underhåll, med fokus på både kortsiktiga och långsiktiga behov. Ett stort ansvar vilar dessutom på föreningen att säkerställa att fastigheterna underhålls kontinuerligt, både för att bevara deras värdefulla kulturhistoriska värden och i enlighet med fastigheternas grönklassning.

I styrelsens uppdrag ingår även att förvalta föreningens ändamål, vilket innebär att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna samt att främja deras gemensamma intressen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots det utmanande ekonomiska läget som fortsatt under 2024 har föreningen lyckats bibehålla en låg lånekvot samt fortsatt amortera enligt amorteringsplanen.

Årsavgifterna höjdes i januari 2024 med 7%. Även avgifterna för parkeringsplatser, garage och lokalen har höjts under året.

Under 2024 har styrelsen fortsatt att bevaka det ekonomiska omvärldsläget för att kunna agera utifrån rådande kostnadsläge och inflationstakt. Även om det finns tecken på att det ekonomiska läget långsamt förbättras, bland annat genom lägre räntor, kommer styrelsen att fortsatt bevaka utvecklingen under 2025. Föreningens ekonomi kommer att ses över kontinuerligt för att möjliggöra ytterligare justeringar vid behov.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har gjorts.

Övriga uppgifter

Under 2024 har inga större underhåll gjorts enligt underhållsplanen. Under 2025 kommer endast mindre investeringar göras, primärt för att uppfylla krav för sophantering. Under året har tre överlåtelser av lägenheter skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 013 660	909 063	832 110	831 456
Resultat efter fin. poster	-364 769	-259 625	-410 854	-176 257
Soliditet (%)	88	89	88	89
Yttre fond	436 989	331 929	588 152	519 468
Taxeringsvärde	35 020 000	35 020 000	35 020 000	26 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	661	611	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	81,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 106	1 130	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	982	1 004	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	33	104	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	191	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	252	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	3,68	-	-
Räntekänslighet (%)	1,67	1,87	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024 på -365 tkr. Detta beror i huvudsak på avskrivningar om 410 tkr, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Det genomsnittliga sparandet under året har uppgått till mindre än 100 kr per kvadratmeter. Detta är att betrakta som lågt i förhållande till föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Riktvärden för sparande i bostadsrättsföreningar ligger ofta mellan 200–400 kr/kvm och år, även om behovet varierar beroende på fastighetens skick och planerade underhållsåtgärder.

Föreningen har i dagsläget inga större renoveringar planerade enligt underhållsplanen, men styrelsen ser ett behov av att långsiktigt stärka föreningens ekonomi. En avgiftshöjning om 5% har därför beslutats från och med 1 juli 2025. Avgiftsnivån kommer därefter att utvärderas årligen, och ytterligare höjningar kan bli aktuella om det bedöms nödvändigt för att täcka kommande underhållsåtgärder eller andra ekonomiska åtaganden.

Styrelsen avser att under året ta fram en långsiktig ekonomisk planering, där både sparbehov och avgiftsnivå analyseras. Vid behov kan även extern finansiering i form av lån övervägas. Föreningens ekonomi följs löpande med målet att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 611 430	-	-	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	-	-	557 485
Fond, yttre underhåll	331 929	-	105 060	436 989
Balanserat resultat	-1 340 856	-259 625	-105 060	-1 705 541
Årets resultat	-259 625	259 625	-364 769	-364 769
Eget kapital	12 900 363	0	-364 769	12 535 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 600 481
Årets resultat	-364 769
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 060
Totalt	-2 070 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 070 310

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	1 013 660	909 063
Övriga rörelseintäkter	3	3 348	1 500
Summa rörelseintäkter		1 017 008	910 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-767 438	-632 935
Övriga externa kostnader	8	-160 127	-96 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 580	-402 387
Summa rörelsekostnader		-1 337 145	-1 131 424
RÖRELSERESULTAT		-320 137	-220 862
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		10 264	12 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54 896	-51 124
Summa finansiella poster		-44 632	-38 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 769	-259 625
ÅRETS RESULTAT		-364 769	-259 625

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	13 370 516	13 780 096
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 370 516	13 780 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 372 516	13 782 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 667	0
Övriga fordringar	13	734 028	716 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 480	72 235
Summa kortfristiga fordringar		817 175	788 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		817 175	788 287
SUMMA TILLGÅNGAR		14 189 691	14 570 383

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 168 915	14 168 915
Fond för yttre underhåll		436 989	331 929
Summa bundet eget kapital		14 605 904	14 500 844
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 705 541	-1 340 856
Årets resultat		-364 769	-259 625
Summa ansamlad förlust		-2 070 310	-1 600 481
SUMMA EGET KAPITAL		12 535 594	12 900 363
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	493 228
Summa långfristiga skulder		0	493 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 343 228	880 000
Leverantörsskulder		36 790	43 521
Skatteskulder		66 342	64 344
Övriga kortfristiga skulder		58 597	54 808
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	149 140	134 119
Summa kortfristiga skulder		1 654 097	1 176 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 189 691	14 570 383

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-320 137	-220 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	409 580	402 387
	89 443	181 525
Erhållen ränta	10 264	12 361
Erlagd ränta	-56 485	-48 513
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 222	145 373
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 294	-72 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 666	-73 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 594	-1 118
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-438 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-438 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 594	-469 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	683 547	1 153 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	700 141	683 547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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	1,58 - 4,9 %
---------	--------------

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 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % 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	767 952	707 250
Hysesintäkter lokaler	0	1 904
Hysesintäkter lokaler, moms	49 440	16 000
Hysesintäkter garage	65 292	61 032
Hysesintäkter garage, moms	28 668	26 796
Hysesintäkter p-plats	53 105	51 260
Intäkter kabel-TV	6 120	6 120
Bredband	29 340	29 340
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	3 000
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	4 584	3 675
Överlåtelseavgift	8 598	2 626
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 013 660	909 063

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	3 348	1 500
Summa	3 348	1 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 079	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 875	0
Städning enligt avtal	22 241	21 209
Sotning	0	3 864
Brandskydd	660	4 634
Gårdkostnader	1 054	2 592
Gemensamma utrymmen	258	0
Serviceavtal	4 250	3 804
Fordon	3 678	0
Förbrukningsmaterial	4 469	185
Summa	44 563	36 288

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 030
Trapphus/port/entr	2 565	0
Dörrar och lås/porttele	2 431	0
VVS	0	3 446
Värmeanläggning/undercentral	0	5 644
Ventilation	14 071	0
Garage/parkering	16 875	4 630
Summa	35 942	15 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	27 836	26 895
Uppvärmning	252 075	261 426
Vatten	77 559	56 929
Sophämtning/renhållning	28 176	19 022
Summa	385 646	364 272

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 928	21 968
Tomträttsavgäld	196 600	134 800
Kabel-TV	36 219	27 055
Fastighetsskatt	33 540	32 802
Summa	301 287	216 625

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	328
Juridiska åtgärder	23 980	12 657
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	32 875	21 250
Styrelseomkostnader	2 368	0
Fritids och trivselkostnader	1 647	1 436
Föreningskostnader	13 388	4 159
Förvaltningsarvode enl avtal	46 570	44 668
Överlåtelsekostnad	12 404	3 676
Pantsättningskostnad	6 881	5 517
Administration	2 792	1 949
Konsultkostnader	10 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	160 127	96 102

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	54 596	51 124
Dröjsmålsränta	124	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	176	0
Summa	54 896	51 124

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 287 290	16 848 840
Årets inköp	0	438 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 287 290	17 287 290
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 507 194	-3 104 807
Årets avskrivning	-409 580	-402 387
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 916 774	-3 507 194
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 370 516	13 780 096
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 220 000	14 220 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
Summa	35 020 000	35 020 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 111	109 111
Utgående anskaffningsvärde	109 111	109 111
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-109 111	-109 111
Utgående avskrivning	-109 111	-109 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 887	32 505
Transaktionskonto	119 791	138 163
Borgo räntekonto	580 350	545 384
Summa	734 028	716 052

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	5 590
Förutbet försäkr premier	11 974	10 984
Förutbet kabel-TV	9 191	9 036
Förutbet tomträtt	51 675	46 625
Upplupna intäkter	250	0
Summa	77 480	72 235

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,70 %	493 228	493 228
Handelsbanken	2025-02-04	4,76 %	850 000	880 000
Summa			1 343 228	1 373 228
Varav kortfristig del			1 343 228	880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 193 228 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 411	0
Uppl kostn el	2 466	0
Uppl kostnad Värme	33 147	33 894
Uppl kostn räntor	6 969	8 558
Uppl kostn vatten	11 074	8 272
Uppl kostnad Sophämtning	4 160	0
Förutbet hyror/avgifter	86 913	83 395
Summa	149 140	134 119

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 löper ett av föreningens lån ut. Det har nu omförhandlats till en ränta på 3,84% med en löptid på 3 år. Avgifterna höjdes med 5% från och med den 1/1 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

John Erik Hedlund
Ordförande

Georg Pfeiff
Vice Ordförande

Fredrik Hallstan
Styrelseledamot

Carina Linda Lilly Ceder
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7, org.nr 769600-7736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor