

Årsredovisning 2024

Brf Alnmåttet

769604-2196



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alnmåttet

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. 9
Flerårsöversikt	s. 10
Upplysning vid förlust	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 11
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 23

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 kommer 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen redovisar moms för garageplatser som hyrs ut till externa.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alnmåttet 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

I september 2001 köpte föreningen fastigheten av AB Svenska Bostäder. Fastigheten är uppförd 1967-1968.

Fastigheten utgörs av en kringbyggd gård. Byggnaden kring gården består av ett flerbostadshus i 6 plan. Gården är underbyggd med garage. På gården finns planteringar och lekplats. I garaget finns plats för 127 bilar och ytterligare en på gården, av dessa är 55 elbilsplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 14 184 kvm och lokaler och förråd till 487 kvm. Husets tekniska status är god. En stor investering genomfördes 2014-2016 då husets alla fönster byttes, samtliga fasader och balkonger renoverades samt samtliga balkonger glasades in. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Byggnaden värms upp genom fjärrvärme. Solcellsanläggningen på taket bidrar till att sänka elkostnaderna.

Ytterligare fakta om huset finns på www.alnmattet.se

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträtten som löper i 10-årsperioder är per 2024-12-31, 1 580 500 kr/år. Avtalet gäller till och med 2027-06-30.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 161 bostadsrätter om totalt 14 184 kvm och 23 lokaler om 487 kvm. 2 av lokalerna utgör hyresrätter. Byggnadernas totalyta är 17 642 kvm.

<i>Objekt</i>	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Bostadsrätter	161	13 541
Hyresrätter	7	673
Lokaler*	2	487
Föreningslokal	1	65
Garageplatser varav		
- bil	127	--
- motorcykel	5	--

*I lokalytan inräknas dessutom ett antal källarförråd som hyrs ut till boende.

I huset finns även en föreningslokal/gemensamhetslokal samt pingisrum.

Lägenhetsfördelning

Storlek:	1 rum & kök	2 rum & kök	3 rum & kök	4 rum & kök	5 rum & kök	6 rum & kök
Antal:	17	22	57	56	0	16

Styrelsens sammansättning

Eric Tedesjö	Styrelseledamot, ordförande
Bo Lindblad	Styrelseledamot
Eva Lindström	Styrelseledamot
Gunnel Goding	Styrelseledamot
Henrik Garphult	Styrelseledamot
Hulda Wickbom	Styrelseledamot
Per Jansson	Styrelseledamot
Eva Fernström	Styrelsesuppleant
Roland Wirstedt	Styrelsesuppleant

Valberedning

Magnus Mårdberg (sammankallande)
Margareta Wiström Danielsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Sofia Gunnarsson	Revisor	Allians Revision och Redovisning AB
Robert Pettersson	Revisorssuppleant	Allians Revision och Redovisning AB
Mikael Santoft	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Utbyte av husets ställverk. Renovering inför försäljning av tre hyresrätter.
- 2023 ● Övergång till gemensam el dels för att minska de boendes fasta kostnader dels för att kunna nyttja solcellsanläggningen fullt ut. Samtliga hissorgar har fått rullarna till gejdstyrningen utbytta. Cykelrummen har gjorts iordning och alla cykelplatserna är uthyrda. Utökning av antalet laddplatser i garaget från 11 till 55.
- 2022 ● Samtliga äldre cykelställ på gården utbytta.
- 2021 ● Ommålning av plåt på taket. Solceller med en sammanlagd effekt på 185 kWp installerades på taket. Ett nytt avtal med Bredband2 tecknades med ökad hastighet (från 100 till 1000 Mbit/sek). Föreningen fortsätter att äga husets fibernät medan Bredband2 som bytt ut all aktiv utrustning (mediakonverterare och switchar) tar över ansvar och ägande av den. Nya LED-armaturer installerades i husets trapphus och källargångar. Nya nödtelefoner i hissarna installerades. En grind i valvet uppfördes.
- 2020 ● Spolning av grenledningarna i husets samtliga lägenheter och lokaler utfördes. Nya kameror och ny inspelningsbox till garageövervakningen installerades. Husets ställverk renoverades.
- 2019 ● Ett nytt system för återvinning av värmen ur lägenheternas frånluft installerades, vilket inkluderar en helt ny undercentral. För att uppfylla myndighetskrav installerades ett nytt ventilationssystem.
- 2018 ● Ett antal parkeringsplatser i föreningens garage utrustades med laddboxar för laddning av elbilar.
- 2017 ● Nytt kollektivt avtal tecknades med ComHem om kabel-tv.
- 2016 ● Fasader och balkonger på husets gårdssida renoverades. Samtliga balkonger glasades in. OVK genomfördes i samtliga lägenheter och lokaler.
- 2015 ● Fasader och balkonger på husets utsida renoverades. Garagets sprinkleranläggning renoverades. VVS-anläggningarna i samtliga hyreslägenheter upprustades. Avloppsstammarna spolades och besiktigades.
- 2014 ● Alla fönster i huset byttes ut. Gårdens lyktstolpar fick LED-belysning.
- 2013 ● Alla avloppsstammar besiktigades.
- 2012 ● Entrégolven slipades. Kameraövervakning infördes i garaget.
- 2011 ● Båda tvättstugorna helrenoverades. Alla entrédörrar byttes ut. Krypviden tilläggsisolerades.
- 2010 ● Taket lades om. Samtliga trapphus målades.
- 2009 ● Samtliga rörböjar på varmvattnets toppcirkulation byttes ut.
- 2008 ● Föreningen byggde eget fibernät.
- 2007 ● Samtliga hissar renoverades. Elektroniskt passersystem infördes. Samtliga entrépartier kaklades om.
- 2006 ● Tak i soprum och andra ouppvärmda utrymmen isolerades. Undercentralen renoverades.
- 2005 ● Samtliga källarförråd byggdes om.

- 2004** ● Tre lokaler gjordes om till bostadsrätter och en ny föreningslokal gjordes iordning.
- 2003** ● Ny energisnål belysning monterades i trapphus och källare.
- 2002** ● Det gamla soprummet byggdes om till modern miljöstuga.
- 2001** ● Taket reparerades.

Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning av samtliga avloppsstammar. Byte av garagebelysning. Renovering av avluftsriör.

Avtal med leverantörer

Brandskydd garage	A-sprinkler
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Folksam
Hissbesiktning	HSAB Hissbesiktningar AB
Hisskötsel	Trygga Hiss
Internet	Bredband 2
Jourservice	Securitas fastighetsjour
Kabel-tv (kollektivt avtal)	Tele 2
Låsservice	Söderlås
Parkeringsövervakning	Apcoa Parking Sverige AB
Passersystem	Swedsecure
Skötsel av UC	Kylgruppen
Snöskottning yttertak	Solid Fastighetspartner
Städning (trappor/entréer)	Exellencia

Fastighetsskötsel

Föreningen har inget avtal om fastighetsskötsel med leverantör. Fastighetsskötsel utförs av några av föreningens medlemmar och styrelsen vill härmed framföra ett stort tack till de medlemmar som hjälpt till med föreningens skötsel under året.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Som framgår av det balanserade resultatet har föreningen en relativt stor ansamlad förlust. Tidigare år har föreningens kostnader för renovering av hyresrätter för ombildning till bostadsrätter tagits i resultatet. Ersättningen för dessa bostadsrätter har ökat föreningens insatskapital och upplåtelseavgifter. Från och med 2024 aktiveras renoveringarna vilket innebär att värdet på fastigheten ökar istället för att kostnaderna tas i resultatet. Under 2024 renoverades tre hyreslägenheter för ombildning till bostadsrätter. Samtliga tre bostadsrätter såldes under året, varav en också hade tillträde 2024. Ersättningen för denna uppgick till 8,3 miljoner kronor totalt, fördelat på 1,2 i insatskapital och 7,1 i upplåtelseavgift. Kostnaden för renoveringarna uppgick till 2,7 miljoner kronor, vilka har aktiverats under 2024. De två bostadsrätter som har tillträde 2025 såldes för 14,8 miljoner kronor totalt, vilket kommer öka det egna kapitalet 2025.

Föreningen har genom försäljningarna byggt upp ett stort kapital. Mycket av detta har under åren gått till omfattande investeringar för att sänka driftskostnader och för underhåll av fastigheten för att öka dess livslängd. Trots det har föreningen haft ett stort kapital liggande. Inför stämman 2024 tog därför styrelsen fram ett förslag om att låta alla medlemmar få ta del av detta överskott och lade fram en motion om att göra en nedsättning av insatserna med 10 procent, vilket motsvarar 20,3 miljoner kronor. Stämman beslutade om nedsättningen av inbetalda insatser, vilken godkännts av Bolagsverket och som kommer att ske under sommaren 2025.

I samband med arbetet för att kunna genomföra detta skedde en översyn av inbetalda insatser och upplåtelseavgifter från att föreningen bildades 2001. Upplåtelseavgiften beräknas som skillnaden mellan en bostadsrätts marknadsvärde (försäljningssumma) och dess insats som är ett givet belopp som sattes vid förvärvet av fastigheten. Att upplåtelseavgifterna sammantaget givit ett så stort tillskott till det bundna egna kapitalet beror på de försålda hyresrätternas värdestegring sedan föreningen köpte huset av Svenska Bostäder.

För att få en fullt rättvisande bild fick en omfördelning inom det egna kapitalet ske. Enligt K3, det regelverk föreningen lyder under, måste en sådan justering ske som en ombokning av ingående balanser. Justeringen innebär att per 2023-12-31 har insatskapitalet sänkts med 0,4 miljoner kronor, upplåtelseavgifterna har ökat med 5,6 miljoner kronor och balanserat resultat har sänkts med 5,1 miljoner kronor. Dessa justeringar har enbart påverkat balanserna inom eget kapital och inte resultatet.

Efter denna justering per 2023-12-31 uppgår föreningens insatskapital till 199,6 miljoner kronor, upplåtelseavgifterna uppgår 101,1 miljoner kronor och det ackumulerade underskott uppgår till 67,3 miljoner kronor inklusive 2023 års resultat.

I resultatet för 2024 ingår avskrivningar med 5,6 miljoner kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som finns med i redovisningssyfte men som egentligen inte har något med föreningens utgifter att göra. Enklaste sättet att se om föreningen täcker sina faktiska kostnader eller inte, är att se på det justerade resultatet, som tar hänsyn till avskrivningar och planerat underhåll. Det justerade resultatet för 2024 är 1,1 miljoner kronor.

Av nyckeltalet för föreningens sparande, som beräknas utifrån det justerade resultatet och bostadsytan, framgår att sparandet är relativt lågt (60 kr/kvm). Styrelsen har dock, med hänsyn till föreningens goda ekonomi, bedömt att sparandet inte behövt ökas. Styrelsens bedömning är också att någon avgiftshöjning för 2025 inte behöver göras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 241 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Tillstånd från styrelsen krävs för uthyrning i andra hand och styrelsens policy är att följa Hyresnämndens praxis. Vid andrahandsupplåtelse kan styrelsen ta ut en årlig avgift med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 686 607	9 266 461	9 013 952	8 817 693
Resultat efter fin. poster	-5 899 610	-5 508 778	-5 153 076	-7 118 834
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	5 848 068	4 711 821	3 110 835	1 874 720
Taxeringsvärde	641 200 000	641 200 000	641 200 000	482 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	365	333	322	320
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,9	46,8	42,9	48,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	60	34	37	-10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	70	64	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	62	52	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	27	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	165	143	104
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 615 360 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

Se avsnitt ekonomi i förvaltningsberättelsen..

I resultatet för 2024 ingår avskrivningar med 5,6 miljoner kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som finns med i redovisningssyfte men som egentligen inte har något med föreningens utgifter att göra. Enklaste sättet att se om föreningen täcker sina faktiska kostnader eller inte, är att se på det justerade resultatet, som tar hänsyn till avskrivningar och planerat underhåll. Det justerade resultatet för 2024 är 1,1 miljoner kronor.

Förändringar i eget kapital

Efter omfördelning inom det egna kapitalet

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	199 615 442	-	1 217 511	200 832 953
Upplåtelseavgifter	101 103 013	-	7 042 489	108 145 502
Fond, yttre underhåll	4 711 821	-	1 136 247	5 848 068
Balanserat resultat	-61 733 315	-5 508 778	-1 136 247	-68 378 340
Årets resultat	-5 508 778	5 508 778	-5 899 610	-5 899 610
Eget kapital	238 188 183	0	2 360 390	240 548 573

Innan omfördelning inom det egna kapitalet

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	200 040 407	-	1 217 511	201 257 918
Upplåtelseavgifter	95 530 565	-	7 042 489	102 573 054
Fond, yttre underhåll	4 711 821	-	1 136 247	5 848 068
Balanserat resultat	-56 585 832	-5 508 778	-1 136 247	-63 230 857
Årets resultat	-5 508 778	5 508 778	-5 899 610	-5 899 610
Eget kapital	238 188 183	0	2 360 390	240 548 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-68 378 340
Årets resultat	-5 899 610
Totalt	-74 277 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 923 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 365 192
Balanseras i ny räkning	-74 836 358
	-74 277 950

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	9 686 607	9 266 461
Övriga rörelseintäkter	3	15 118	218 138
Summa rörelseintäkter		9 701 725	9 484 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 479 971	-8 795 290
Övriga externa kostnader	9	-584 691	-593 013
Personalkostnader	10	-808 350	-773 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 584 248	-5 548 172
Summa rörelsekostnader		-16 457 259	-15 710 088
RÖRELSERESULTAT		-6 755 535	-6 225 489
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		856 124	716 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-199	-62
Summa finansiella poster		855 925	716 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 899 610	-5 508 778
ÅRETS RESULTAT		-5 899 610	-5 508 778

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	203 735 450	206 453 326
Markanläggningar		56 140	65 236
Maskiner och inventarier	14	2 835 162	3 015 138
Summa materiella anläggningstillgångar		206 626 752	209 533 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 631 752	209 538 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 853	21 852
Övriga fordringar	16	167 750	162 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	801 966	942 148
Summa kortfristiga fordringar		994 569	1 126 368
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 557 938	29 762 348
Summa kassa och bank		36 557 938	29 762 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		37 552 506	30 888 716
SUMMA TILLGÅNGAR		244 184 259	240 427 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		308 978 455	300 718 455
Fond för yttre underhåll		5 848 068	4 711 821
Summa bundet eget kapital		314 826 523	305 430 276
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-68 378 340	-61 733 315
Årets resultat		-5 899 610	-5 508 778
Summa ansamlad förlust		-74 277 950	-67 242 093
SUMMA EGET KAPITAL		240 548 573	238 188 183
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		714 367	560 387
Skatteskulder		14 515	42 903
Övriga kortfristiga skulder		1 461 338	136 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 445 466	1 499 233
Summa kortfristiga skulder		3 635 686	2 239 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 184 259	240 427 417

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 755 535	-6 225 489
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 584 248	5 548 172
	-1 171 287	-677 317
Erhållen ränta	1 003 906	478 418
Erlagd ränta	-199	-62
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-167 580	-198 962
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 983	67 741
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 396 452	174 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 212 889	42 918
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 677 300	-965 876
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 677 300	-965 876
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 260 000	3 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 260 000	3 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 795 589	2 627 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29 762 348	27 135 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	36 557 938	29 762 348

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för el och kabel-TV.

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:

Markanläggningar	10%
Maskiner och inventarier	3,33 - 10%

Byggnad 1 - 10% enligt följande avskrivningstider:

Stomme	100 år	Hissar	30 år
Stammar	20 år	Tvättstuga	20 år
Fasader och balkonger	40 år	Armatyr	10 år
Fönster	40 år	Värmeanläggningar	25 år
Tak	40 år	Fastighetsförbättringar	25 år
El	40 år	Inre underhåll	100 år

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.

Medlemsinsatser

En omfördelning har skett inom det egna kapitalet. En sådan justering måste enligt K3 ske som en ombokning av ingående balanser. Justeringarna har enbart påverkat balanserna inom eget kapital och inte resultatet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Kassaflödesanalys - Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 294 404	4 288 728
Hysesintäkter, bostäder	892 693	1 090 379
Hysesintäkter, lokaler	1 405 772	1 334 656
Hysesintäkter, garage	2 163 516	2 121 907
Hysesintäkter, p-platser	0	23 610
Hysesintäkter, förråd	183 625	198 966
Övriga intäkter	69 285	25 557
El	647 916	156 686
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 396	25 972
Summa	9 686 607	9 266 461

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-3	2 706
Bidrag	15 120	215 432
Summa	15 118	218 138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	2 015
Städning	346 428	350 778
Besiktning och service	166 406	165 279
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	6 247
Yttre skötsel / Snöröjning	349 422	184 651
Summa	862 257	708 970

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	787 342	944 960
Försäkringsskador	71 126	366 943
Summa	858 468	1 311 903

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 365 192	787 353
Summa	1 365 192	787 353

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 127 651	1 237 228
Uppvärmning	1 383 204	1 091 997
Vatten	722 965	578 393
Sophämtning	291 231	245 136
Summa	3 525 051	3 152 753

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	427 195	437 945
Tomträttsavgälder	1 580 500	1 580 500
Övrigt	33 234	1 670
Kabel-TV	312 235	305 244
Fastighetsskatt	515 840	508 952
Summa	2 869 004	2 834 311

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	63 390	44 322
Övriga förvaltningskostnader	217 496	136 843
Juridiska kostnader	79 975	138 538
Revisionsarvoden	31 238	30 238
Ekonomisk förvaltning	192 592	193 382
Konsultkostnader	0	49 690
Summa	584 691	593 013

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	399 195	385 425
Fastighetsskötsel	305 842	280 920
Bilersättning	559	352
Sociala avgifter	102 754	106 916
Summa	808 350	773 613

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	199	62
Summa	199	62

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 253 845	270 253 845
Årets inköp	2 677 300	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 931 145	270 253 845
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-63 800 519	-58 405 343
Årets avskrivning	-5 395 176	-5 395 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 195 695	-63 800 519
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 735 450	206 453 326
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 600 000	192 600 000
Taxeringsvärde mark	448 600 000	448 600 000
Summa	641 200 000	641 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	349 843	349 843
Inköp		
Utgående anskaffningsvärde	349 843	349 843
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-284 607	-275 511
Avskrivningar	-9 096	-9 096
Utgående avskrivning	-293 700	-284 607
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 140	65 236

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 236 765	2 154 489
Inköp	0	1 082 276
Utgående anskaffningsvärde	3 236 765	3 236 765
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-221 627	-77 727
Avskrivningar	-179 976	-143 900
Utgående avskrivning	-401 603	-221 627
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 835 162	3 015 138

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	164 071	160 815
Övriga fordringar	3 679	1 553
Summa	167 750	162 368

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 371	29 871
Försäkringspremier	137 315	152 563
Kabel-TV	78 684	77 865
Tomträtt	395 125	395 125
Förvaltning	49 897	48 368
Inkomsträntor	90 574	238 356
Summa	801 966	942 148

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 111	30 819
El	199 927	192 785
Uppvärmning	148 177	208 455
Beräknat revisionsarvode	27 000	22 000
Vatten	59 980	48 056
Förutbetalda avgifter/hyror	976 271	997 118
Summa	1 445 466	1 499 233

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

De två bostadsrätter som föreningen tecknade avtal om försäljning under 2024 har haft tillträde under våren 2025. Ersättningen uppgår totalt till 14,8 miljoner kronor, varav 2,2 avser insatskapital och 12,6 avser upplåtelseavgifter.

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Bo Lindblad
Styrelseledamot

Eric Tedesjö
Ordförande

Eva Lindström
Styrelseledamot

Gunnel Goding
Styrelseledamot

Henrik Garphult
Styrelseledamot

Hulda Wickbom
Styrelseledamot

Per Jansson
Styrelseledamot

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

Mikael Santoft
Internrevisor

Allians Revision och Redovisning AB
Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor